

vanke

萬科海外投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01036)

**2021
年度報告**

目錄

公司資料	2
董事履歷詳情	3
管理層論述及分析	5
董事會報告	22
企業管治報告	31
獨立核數師報告	44
綜合損益表	48
綜合損益及其他全面收益表	49
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	53
財務報表附註	54
附屬公司總覽	101
物業項目總覽	103
五年財務摘要	104

公司資料

董事會

執行董事

張旭(主席)

(自二零二一年十一月二十三日起辭任)

孫嘉(主席)

(自二零二一年十一月二十三日起獲委任)

關東武(首席執行官)

李凱彥

周悅

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

非執行董事

陳志裕

(自二零二一年五月二十六日起辭任)

獨立非執行董事

陳維曦

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

羅芷妍

張安志

審核委員會

陳維曦(主席)

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威(主席)

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

陳志裕

(自二零二一年五月二十六日起辭任)

羅芷妍

張安志

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

薪酬委員會

張安志(主席)

關東武

陳維曦

(自二零二一年五月二十六日起離任)

蔡奮威

(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

提名委員會

羅芷妍(主席)

張旭

(自二零二一年十一月二十三日起辭任)

孫嘉

(自二零二一年十一月二十三日起獲委任)

張安志

公司秘書

葉凱雯

核數師

畢馬威會計師事務所

(根據財務匯報局條例註冊之公眾利益實體核數師)

本公司之法律顧問

禮德齊伯禮律師行(香港法例)

Maples and Calder Hong Kong LLP(開曼群島法例)

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

註冊辦事處

P.O. Box 309, Uglund House

Grand Cayman KY1-1104

Cayman Islands

主要營業地點

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電話：(852) 2309 8888

圖文傳真：(852) 2328 8097

電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

網址

<http://www.vankeoverseas.com>

香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔

皇后大道東183號

合和中心17字樓1712-1716號舖

董事履歷詳情

執行董事

孫嘉先生，現年四十四歲，於二零二一年十一月獲委任為萬科海外投資控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」）執行董事及主席。彼亦為本公司提名委員會成員。孫先生於二零零七年加入萬科企業股份有限公司（「萬科」，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司（股份代號：2202），並為本公司的控股股東），並於二零零八年擔任其戰略與投資管理部總經理。於二零一零年，彼獲委任為西安萬科企業有限公司總經理。自二零一二年至今，彼擔任上海萬科企業有限公司總經理，並於二零一五年獲委任為萬科企業之副總裁。於二零一六年三月，彼獲委任為萬科企業之執行副總裁、財務負責人兼首席財務官。彼現任南方區域事業集團之首席合夥人兼首席執行官，以及萬科企業深圳公司首席合夥人。孫先生於二零零一年畢業於北京大學經濟學院，獲得學士學位。於二零零七年，彼畢業於哈佛大學商學院，獲得工商管理碩士學位。

關東武女士，現年五十五歲，於二零一二年七月獲委任為本公司執行董事及於二零一九年二月獲委任為首席執行官。彼亦為本公司薪酬委員會成員及本集團若干附屬公司之董事。關女士於一九九三年五月加入萬科，現為萬科之職工代表監事。彼亦為萬科置業（香港）有限公司（「萬科香港」）之董事。關女士於企業融資和房地產投資方面擁有逾十五年經驗。彼於一九九九年七月取得中國復旦大學經濟學碩士學位。

李凱彥先生，現年四十五歲，於二零一八年十月獲委任為本公司非執行董事，後於二零一九年八月調任為本公司執行董事。李先生於二零一三年加入萬科全資附屬公司及本公司同系附屬公司Vanke Holdings (USA) LLC並擔任董事總經理，以領導其成立、擴張及營運。李先生自二零一九年六月三十日起由Vanke Holdings (USA) LLC調任至Vanke US Management LLC（本公司附屬公司）。透過包括先前於二零一零年至二零一三年、二零零七年至二零一零年及二零零一年至二零零四年分別在World Economic Forum LLC、波士頓聯邦儲備銀行及San Joaquin Council of Governments任職，李先生在房地產及金融市場方面擁有逾十五年的專業經驗。李先生先前於二零零二年至二零零四年獲委任為加州斯托克頓市重建委員會的重建專員。彼現任職於美國中國總商會執行董事會及海外房地產投資者協會(AFIRE)執行委員會。李先生於二零零零年取得加州大學伯克利分校建築學本科學位，並於二零零七年取得哈佛大學公共政策碩士學位以及麻省理工學院(MIT)城市規劃碩士學位。

周悅女士，現年三十九歲，於二零二一年五月獲委任為本公司執行董事。周女士自二零二零年十二月起擔任本公司於英國（「英國」）之附屬公司Vanke Overseas UK Management Limited的董事總經理。彼領導本集團在英國業務之戰略擴展，專注於該地區物色、執行及經營投資項目。周女士在金融服務業方面積逾十四年經驗。加入本集團之前，周女士於二零零八年至二零二零年曾擔任Perella Weinberg Partners UK Limited的董事總經理，專門為英國及歐洲公司以及私募股權客戶就有關工業、自然資源及房地產領域之併購及重組交易提供意見。周女士於二零零六年在英國倫敦之Citigroup Global Markets之全球工業投資銀行集團開展其事業。周女士於二零零六年取得哈佛大學經濟學榮譽學士學位。

董事履歷詳情(續)

獨立非執行董事

蔡奮威先生，現年五十二歲，於二零二一年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。蔡先生在審計及金融服務行業擁有超過三十年經驗。蔡先生自一九九八年一月起任職於德勤•關黃陳方會計師事務所，並於二零零五年六月成為德勤•關黃陳方會計師事務所之合夥人，直至二零零六年十二月為止。透過包括先前於二零零七年至二零零八年、二零零九年及二零一七年及二零一七年至二零二零年分別在摩根資產管理(JP Morgan Chase & Co.(其股份於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：JPM)的附屬公司)、Elmore Capital Limited(證券及期貨條例下之前持牌法團，其後重組為Wolver Hill Asset Management Asia Limited(證券及期貨條例下之持牌法團))及Crowe (HK) CPA Limited任職，蔡先生在資產管理服務方面擁有深厚的專業經驗。蔡先生目前擔任AIM Capital Consortium Limited(證券及期貨條例下之持牌法團)之董事、負責人兼合夥人。蔡先生於一九九一年畢業於香港理工大學，取得會計學文學士學位。彼目前為香港會計師公會之資深會員以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會之資深會員。

羅芷妍女士，現年五十六歲，於二零一五年五月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會成員。羅女士於銀行及融資方面擁有逾二十五年經驗。羅女士於一九八七年加入香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)，一直工作直至近期於二零一四年八月退任滙豐中國環球銀行董事總經理及副主管職務。羅女士為資深銀行家，參與滙豐主要全球業務(包括零售銀行及財富管理、工商金融、國際貿易及應收賬融資等)，擁有銀行業務、資本市場及管理方面之經驗，並自一九九六年起一直專注於中國環球銀行及資本市場業務。彼目前為新加坡之基金管理公司JL Capital Family Office Pte. Ltd.在中國相關投資方面之顧問。羅女士畢業於多倫多大學，持有數據管理電腦科學及商業雙學位，並為特許金融分析師。

張安志先生，現年五十歲，於二零一九年三月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會成員及提名委員會成員。張先生於投資銀行、企業融資、投資及一般管理方面擁有豐富經驗。張先生於二零零九年及二零一八年在Deutsche Bank Aktiengesellschaft擔任多個管理職位，彼最後出任之職位為投資銀行董事總經理兼大中華區副主席。在此之前，彼於二零零四年至二零零九年在美林(亞太)有限公司任職，最後擔任之職位為董事兼中國企業融資主管。在加入美林前，張先生曾在J.P. Morgan plc及香港上海滙豐銀行有限公司擔任投資銀行家。

管理層論述及分析

業務回顧

概覽

二零二一年財政年度是二零一九年冠狀病毒疫情(COVID-19)從幾近停擺中復甦的一年，世界各地經歷了數十年來巨大的經濟衝擊。然而，由於具高傳染性的COVID-19變種病毒Omicron迅速傳播，可能會削弱COVID-19疫苗之功效，為全球帶來應對的挑戰及責任並遏制增長，年初的經濟活動強勁復甦於年底失去動力。在如此艱難的宏觀經濟環境中營運，我們可以肯定一個事實：我們需要更加投入、更加頑強、更加靈活及具更大復元力。

儘管二零二一年是全球經濟增長與經濟壓力並存的一年，幸而在團隊共同努力下，本集團逐步重回COVID-19疫情前之軌道，本集團錄得年內本公司股東應佔盈利約港幣424,600,000元(二零二零年：港幣185,700,000元)，增長約129%。該增長乃主要由於(i)本集團位於英國倫敦的投資物業Ryder Court之公平值增加；及(ii)由於就終止位於美利堅合眾國(「美國」)加州之投資物業(由本集團一間聯營公司擁有)之租賃而向租戶收取一次性終止費用，導致分佔一間聯營公司盈利增加之合併影響所致。

於二零二零年，為加強本集團在香港、英國及美國之資產管理能力，本集團與萬科香港及其若干附屬公司(統稱「萬科香港訂約各方」)訂立了於二零二零年十月三十日生效並於二零二二年十二月三十一日屆滿之新管理服務框架協議，該協議代替了由相同訂約各方於二零一九年訂立的管理服務框架協議及補充協議。根據新管理服務框架協議，本集團將繼續獲獨家委聘，以在香港、英國及美國向萬科香港訂約各方提供管理服務(「管理服務」)。本集團管理團隊主要成員先前曾在知名的物業投資及發展集團公司工作，於物業發展及投資領域擁有豐富經驗，且繼續為本集團作出貢獻。獲得該等人員之助，本集團奠定堅實基礎，在物業市場培育資產管理以及物業發展及投資能力，為資產管理部門增添收入來源，提升本集團於房地產業務板塊之整體競爭優勢。該資產管理業務於回顧年度為本集團之主要收入來源。

有關管理服務之詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月七日之公告及日期為二零二零年十月十二日之通函。

於回顧年度，本集團持有位於香港、英國倫敦以及美國三藩市及紐約之若干物業之股權或投資工具(視情況而定)，當中包括(i)位於香港春秧街62、64、66及68號各片或各幅土地組成之物業(「春秧街物業」)；(ii)位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court投資物業(「Ryder Court」)約99.95%實際權益；(iii)位於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street之投資物業(「Mission」)45%實際權益；及(iv)參與為發展位於美國紐約25 Park Row之物業(「Park Row」)提供所需資金之投資工具(「投資工具」)49%實際權益之控股實體之100%權益(統稱「該等投資」)。於二零二一年，該等投資繼續為本集團帶來收入及盈利，並為本公司股東爭取長遠增長及投資回報。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

概覽(續)

誠如本公司日期為二零二一年十一月二十二日之公告及二零二一年十二月三十一日之通函所披露，本公司全資附屬公司 Vanke Hong Kong Investment Company Limited 建議收購 Enigma Company Limited 之全部已發行股本，該公司間接持有由位於香港深水埗醫局街221-233號之各片或各幅土地組成之物業(「醫局街物業」)(「二零二一年收購事項」)。誠如本公司於同日之公告所披露，二零二一年收購事項已於二零二二年一月三十一日完成。本集團擬將醫局街物業發展為住宅項目。預期銷售於醫局街物業興建之住宅單位將於二零二四年下半年為本集團貢獻收入。

此外，誠如本公司日期分別為二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十八日之公告以及二零二二年二月二十五日之通函所披露，本公司之間接附屬公司 Lithium Concept Limited (本公司間接擁有其99.95%權益) 建議出售 Lithium Real Estate (Jersey) Limited (其直接持有 Ryder Court) 之全部已發行股本，上述出售交易於二零二二年一月二十八日完成(「出售事項」)。

於回顧年度，本集團之收入來自出租麗晶中心單位及泊車位、出租 Ryder Court、投資工具利息以及提供資產管理服務。本年度之收入約為港幣461,200,000元(二零二零年：港幣474,500,000元)，減幅約為3%。減少主要由於(i)投資工具利息收入增加；(ii)麗晶中心及Ryder Court產生收入減少；及(iii)資產管理服務產生收入減少之淨額影響。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於麗晶中心之投資公允價值約為港幣1,994,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣2,004,500,000元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團於Ryder Court之投資公允價值約為港幣1,323,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,000,000元)。本集團投資物業之估值方法並無變動。抵銷添置投資物業港幣16,100,000元(二零二零年：零)及投資物業匯兌調整港幣17,200,000元(二零二零年：港幣29,700,000元)後，年內公允價值收益約為港幣191,300,000元(二零二零年：公允價值虧損港幣56,200,000元)。Ryder Court之公允價值大幅增加乃由於(i)參照出售事項時之隱含物業價值132,000,000英鎊而得出之資本化率減少；及(ii)市場從COVID-19疫情復甦，令倫敦市場租金整體增加。

資產管理

自二零一九年下半年起，本集團開始就萬科香港訂約各方於香港、英國及美國之項目向萬科香港訂約各方提供資產管理服務。作為回報，本集團將收取就萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額每年按1.25%計算之資產管理服務費。年內，提供資產管理服務之收入約為港幣228,700,000元(二零二零年：港幣237,300,000元)。

年內，提供資產管理服務之分部盈利減少至約為港幣75,300,000元(二零二零年：港幣90,300,000元)，主要由於資產管理團隊之整體僱員薪酬及其他直接經營開支增加以及萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額減少所致。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

物業投資

本集團之投資物業包括(i)位於香港新界葵涌和宜合道63號及打磚坪街70號之麗晶中心(「麗晶中心」)若干部分；及(ii)位於英國13-17 Bury Street and 12, 14 and 16 Ryder Street, St James's, London, SW1之Ryder Court。

本集團於麗晶中心及Ryder Court分別擁有建築面積約657,000平方呎及約76,000平方呎，分別相當於該等樓宇總建築面積之64%及100%。

於年內，本集團已重續麗晶中心之租約，續租租金維持穩定。於二零二一年十二月三十一日，麗晶中心之出租率為96% (二零二零年十二月三十一日：96%)，而於二零二一年十二月三十一日，每月平均租金輕微跌至每平方呎港幣9.5元 (二零二零年十二月三十一日：每平方呎港幣9.8元)。除每月租金外，租戶須負責向業主繳交物業管理費用，其收入亦入賬列作本集團收入一部分。年內出租麗晶中心單位及泊車位所得收入總額約為港幣98,700,000元(二零二零年：港幣102,100,000元)。

於二零二一年十二月三十一日，Ryder Court之出租率上升至86%(二零二零年十二月三十一日：74%)。於年內，出租Ryder Court所得收入總額約為港幣46,100,000元(二零二零年：港幣50,600,000元)。

未計及本集團投資物業公允價值變動前之本年度分部盈利約為港幣77,900,000元(二零二零年：港幣86,900,000元)，降幅約為10%。該降幅主要由於年內(i)麗晶中心及Ryder Court所得收入減少；(ii)麗晶中心及Ryder Court的直接運營費用增加；及(iii)麗晶中心所產生的利息開支減少之淨額影響。

於二零二二年一月二十八日出售事項完成後，Lithium Real Estate (Jersey) Limited不再為本集團之附屬公司，本公司不再於Ryder Court擁有任何權益及Lithium Real Estate (Jersey) Limited的財務業績不再於本集團的財務報表綜合入賬。

物業發展

本集團之物業發展項目包括(i)投資發展西鐵荃灣西站六區物業發展項目(「TW6項目」，亦稱為「柏傲灣」)；(ii)投資於美國加州三藩市657 and 663-667 Mission Street(「Mission Street物業」)；(iii)參與投資工具以為開發Park Row提供資金；(iv)發展春秧街物業；及(v)發展醫局街物業。

本集團其中一項發展中物業指於本集團佔20%權益之聯營公司Ultimate Vantage Limited(「Ultimate Vantage」)之投資。Ultimate Vantage為一間專為發展柏傲灣而於二零一三年一月成立之特殊目的公司。截至本報告日期，所有單位已售出，所得款項總額約為港幣10,100,000,000元。柏傲灣所有已售出單位亦已交付予買家。

本集團佔20%權益之聯營公司金滙隆有限公司(「金滙隆」)由本集團與Ultimate Vantage之合營夥伴(「TW6夥伴」)於二零一六年十一月成立，以按市場條款向TW6項目買家提供第一及第二按揭融資。金滙隆業務之資金由本集團與TW6夥伴按個別基準及各自於金滙隆之股權比例，以計息股東貸款之形式提供。

管理層論述及分析(續)

業務回顧(續)

物業發展(續)

本集團於Ultimate Vantage及金滙隆(統稱「該等TW6聯營公司」)之投資總額包括本集團應佔該等TW6聯營公司之資產淨值及應收金滙隆款項，於二零二一年十二月三十一日約為港幣173,500,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣193,900,000元)。年內本集團之投資總額減少主要由於金滙隆向本集團償還部分應收款項約港幣23,700,000元(來自於柏傲灣買家向金滙隆償還按揭所得款項)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團亦已從Ultimate Vantage收取港幣23,600,000元的墊款，為其所有股東按彼等各自持股比例向Ultimate Vantage支付的墊款。

年內，本集團應佔該等TW6聯營公司盈利輕微上升至港幣3,300,000元(二零二零年：港幣3,100,000元)。

本集團另一物業發展項目為本集團擁有45%權益之聯營公司657-667 Mission Street Venture LLC及其附屬公司(統稱「Mission Street集團」)之投資。Mission Street集團擁有Mission總建築面積約155,000平方呎。

年內，本集團分佔Mission Street集團盈利港幣95,900,000元(二零二零年：港幣5,200,000元)。應佔盈利主要由於租戶終止租賃而收取一次性終止費用。

本集團另一物業發展項目指參與為發展本公司之間接全資附屬公司Supreme J Limited所持之Park Row提供所需資金之投資工具49%實際權益。年內，投資工具所得收入約為港幣87,600,000元(二零二零年：港幣84,500,000元)。

年內分部盈利增加至約港幣157,400,000元(二零二零年：港幣97,300,000元)，主要由於年內應佔Mission Street集團盈利。

總辦事處及企業開支

年內總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)約為港幣28,100,000元(二零二零年：港幣18,200,000元)。該增加主要由於(i)二零二一年收購事項及出售事項於年內所產生之法律及專業費用；及(ii)年內平均員工人數增加導致員工成本增加。

融資收入

年內融資收入約為港幣2,700,000元(二零二零年：港幣8,100,000元)，包括銀行存款及銀行結餘之利息收入港幣400,000元(二零二零年：港幣3,200,000元)以及應收金滙隆股東貸款利息收入約港幣2,300,000元(二零二零年：港幣4,900,000元)。融資收入減少乃由於年內銀行利率及平均應收金滙隆之股東貸款均有所下降。

管理層論述及分析(續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本公司股東應佔權益約為港幣4,299,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣3,911,500,000元)。該增加乃由於本公司股東應佔年內權益港幣423,500,000元減去派付二零二零年末期股息港幣35,100,000元。

於二零二一年十二月三十一日，本集團計息銀行及其他借款約港幣1,265,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,301,700,000元)主要以英鎊計值。銀行貸款港幣1,207,600,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,231,700,000元)按浮動利率基準安排，而租賃負債港幣58,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣70,000,000元)則按固定利率基準安排。該減少乃由於年內償還部分銀行貸款及英鎊兌港幣貶值所致。

本集團有兩份銀行融資，金額為港幣1,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)(「香港借貸融資」)及75,000,000英鎊(相當於約港幣789,700,000元)(二零二零年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於約港幣799,700,000元))，其中42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元))及72,800,000英鎊(相當於約港幣766,300,000元)(二零二零年十二月三十一日：73,800,000英鎊(相當於約港幣786,700,000元))已於二零二一年十二月三十一日動用。經扣除資本化其他借款成本約港幣900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,400,000元)及零(二零二零年十二月三十一日：港幣1,400,000元)後，未償還銀行貸款總額分別約為港幣441,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣446,400,000元)及港幣766,300,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣785,300,000元)。該等銀行貸款之到期日載於本財務報表附註19。於二零二一年十二月三十一日，未償還銀行貸款之到期情況如下：

	於二零二一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零二零年 十二月三十一日 港幣千元
一年內或應要求	766,287	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	441,281	446,374
	1,207,568	1,231,703

於二零二一年十二月三十一日，本公司債務對權益比率(按本集團計息銀行及其他借款除以權益總額計算)為29.4%(二零二零年十二月三十一日：33.3%)。債務淨額(即計息銀行及其他借款扣除銀行結餘及現金)除以權益總額之比率為10.6%(二零二零年十二月三十一日：17.7%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團銀行結餘及現金為港幣811,900,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣610,900,000元)。本集團的物業之一春秧街物業，目前並無產權負擔，可在有需要時為本集團籌集資金及帶來額外現金資源。基於以上原因，預期本集團應具備充足營運資金應付目前所需。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

匯率波動之風險

由於本集團在香港、美國及英國經營業務，其所有資產及負債均以港幣、美元及英鎊計值。本集團將監察外匯風險，並不時採取適當措施以盡量降低本集團之外匯風險。本集團就其英鎊外匯風險進行自然對沖，方法為以一筆英鎊計值之銀行貸款撥付其於Ryder Court之股本投資。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團就發展春秧街物業及翻新Ryder Court產生資本開支合約承擔港幣280,100,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣27,000,000元)。

或然負債及財務擔保

於二零二一年十二月三十一日，授予本公司一間從事投資物業業務之附屬公司之銀行融資已動用42,000,000英鎊(相當於約港幣442,200,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於約港幣447,800,000元))，本公司須就所提取之資金向銀行作出最高100%(二零二零年十二月三十一日：100%)擔保。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團有抵押銀行貸款以本集團以下資產作抵押：

- (i) 持有Ryder Court的附屬公司Lithium Real Estate (Jersey) Limited所有資產的浮動押記，包括於二零二一年十二月三十一日賬面值為港幣1,323,400,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,000,000元)的投資物業；
- (ii) 持有麗晶中心之附屬公司富裕萊有限公司、Cheer Win Limited、Chericourt Company Limited、WK Parking Limited及WK Property Financial Limited(統稱「麗晶中心公司」)之全部股本；
- (iii) 麗晶中心公司控股公司Future Best Developments Limited之全部股本；及
- (iv) 麗晶中心公司所有租金相關應收款項之浮動押記。

於附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售事項

誠如上文所披露，除二零二一年收購事項外，年內並無持有其他重大投資、於附屬公司及聯營公司之重大收購或出售事項。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

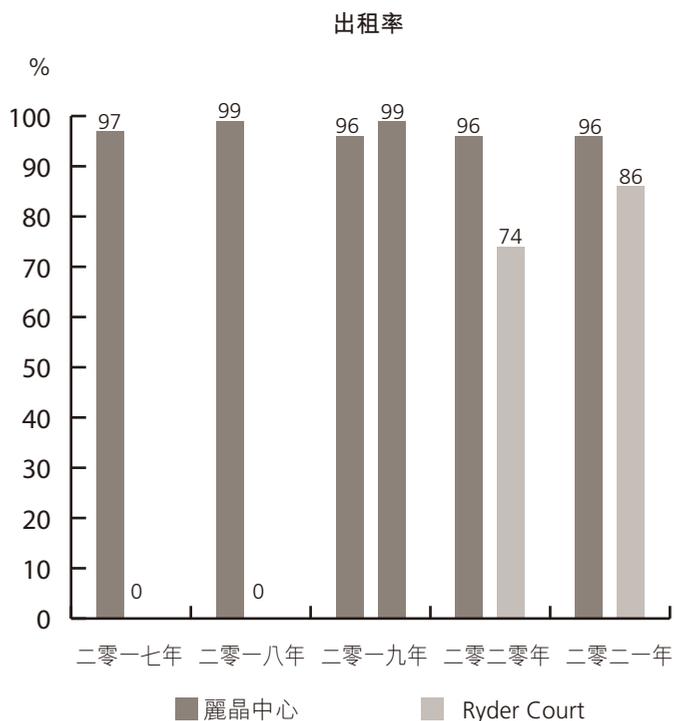
關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)

董事透過以下各項關鍵表現指標管理本集團業務。

(i) 麗晶中心及Ryder Court之出租率

定義及計算：出租率為衡量租賃表現之方法，即已租出建築面積佔可供租賃總建築面積之百分比。

- 作用：出租率為維持收入之主要元素。
- 基礎數據來源：公司內部數據。
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示(i)麗晶中心於過去五年(「有關期間」)之年終出租率—二零一七年：97%、二零一八年：99%、二零一九年：96%、二零二零年：96%、二零二一年：96%；及(ii) Ryder Court自二零一九年六月之收購事項以來之年終出租率—二零一九年：99%、二零二零年：74%、二零二一年：86%。
- 二零二一年之發展：年內麗晶中心維持相同的出租率。Ryder Court出租率上升12%，因年內部分空置區域租賃予新租戶。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

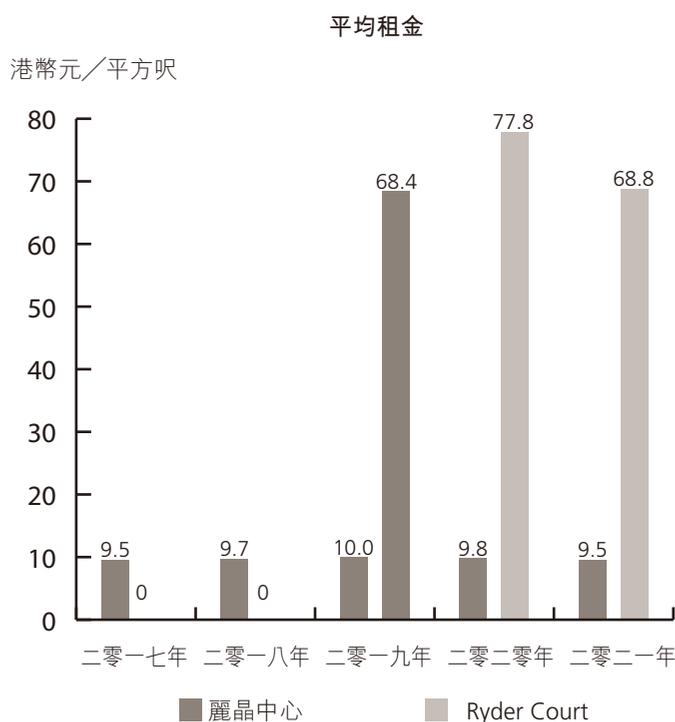
管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(ii) 麗晶中心及Ryder Court之平均租金

- 定義及計算：平均租金為衡量租賃表現之另一方法，即現有租戶按建築面積計算之平均租金。
- 作用：平均租金為實現收入增長之主要元素。
- 基礎數據來源：公司內部數據。
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示(i)麗晶中心於有關期間各財政年度結束時之每月平均租金叫價—二零一七年：每平方呎港幣9.5元；二零一八年：每平方呎港幣9.7元；二零一九年：每平方呎港幣10.0元；二零二零年：每平方呎港幣9.8元；二零二一年：每平方呎港幣9.5元；以及(ii) Ryder Court自二零一九年六月之收購事項以來各財政年度結束時之每月平均租金叫價—二零一九年：每平方呎港幣68.4元；二零二零年：每平方呎港幣77.8元；二零二一年：每平方呎港幣68.8元。
- 二零二一年之發展：麗晶中心之平均租金略為減少至貼合市場租金。Ryder Court之平均租金下跌，因部分空置區域租賃予新租戶，平均租金較低。



- 所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

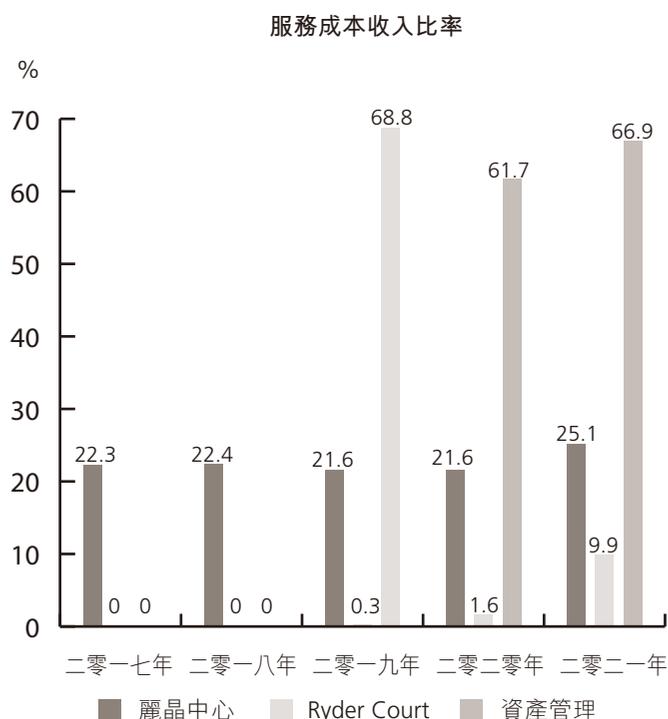
管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(iii) 服務成本收入比率

- 定義及計算：服務成本收入比率以服務成本佔收入百分比計算營運效率。
- 作用：此乃成本控制工具，反映賺取收入產生之直接成本。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(於二零一九年十二月三十一日或之前)或國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(自二零二零年一月一日起)編製之財務報表所載數字。
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示(i)麗晶中心於有關期間之服務成本收入比率—二零一七年：22.3%、二零一八年：22.4%、二零一九年：21.6%、二零二零年：21.6%、二零二一年：25.1%；(ii) Ryder Court自二零一九年六月之收購事項以來各財政年度之服務成本收入比率—二零一九年：0.3%、二零二零年：1.6%、二零二一年：9.9%；以及(iii)自二零一九年六月三十日本集團開始提供資產管理服務起各財政年度之資產管理業務之服務成本收入比率—二零一九年：68.8%；二零二零年：61.7%；二零二一年：66.9%。
- 二零二一年之發展：麗晶中心的服務成本收入比率由於直接經營開支增加以及麗晶中心產生的收入下降而上升。Ryder Court的服務成本收入比率由於本集團承擔空置區域成本以及Ryder Court產生的收入下降而上升。提供資產管理服務之服務成本收入比率上升主要因為整體僱員薪酬上升、資產管理團隊的其他直接經營開支增加以及年內萬科香港訂約各方於相關項目投資資本總額下降所致。



- 除本報告所提及從香港財務報告準則改為國際財務報告準則之變動外，所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

管理層論述及分析(續)

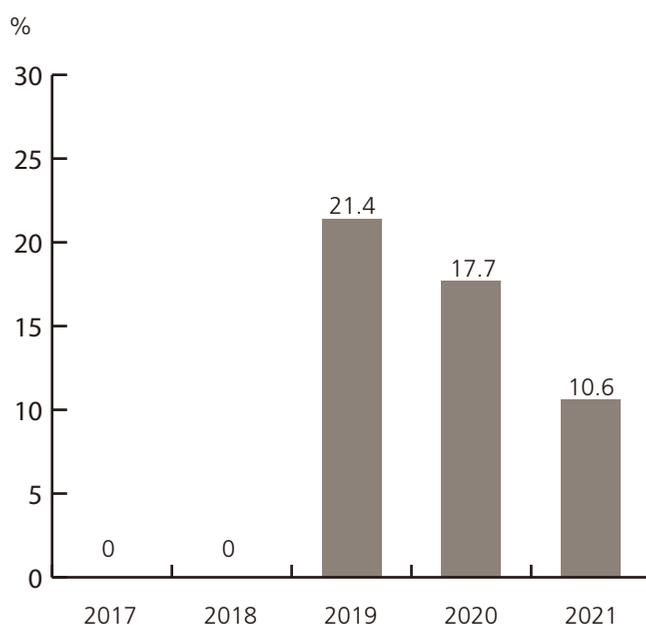
財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(iv) 負債比率

- 定義及計算：負債比率為衡量財務槓桿水平之方法，反映本集團以計息債務支持業務運作之比例，首先從計息債務總額中扣除銀行結餘及現金，再將所得數字除本公司股東應佔權益以進行計算。
- 作用：本集團審慎控制負債比率，於借助債務融資籌集資金與維持財政健康之間取得平衡。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則(於二零一九年十二月三十一日或之前)或國際財務報告準則(自二零二零年一月一日起)編製之財務報表所載數字。
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本集團於有關期間各財政年度結束時之負債比率—二零一七年：零；二零一八年：零；二零一九年：21.4%；二零二零年：17.7%；二零二一年：10.6%。
- 二零二一年之發展：於二零二一年十二月三十一日，本集團之負債比率由於銀行結餘增加而有所下降。

負債比率



- 除本報告所提及從香港財務報告準則改為國際財務報告準則之變動外，所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

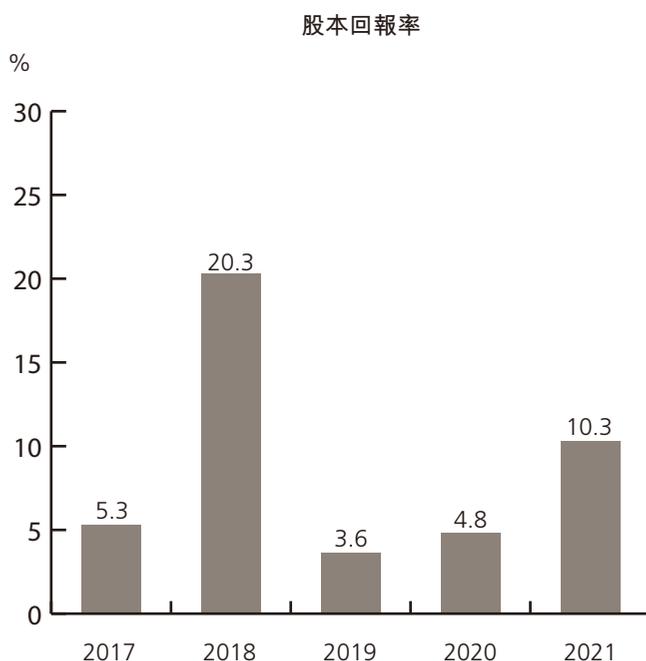
管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

關鍵表現指標(「關鍵表現指標」)(續)

(v) 股本回報率

- 定義及計算：股本回報率計算本集團利用股東權益賺取利潤之效能，計算方法為將本公司股東應佔溢利除平均股東權益。
- 作用：本集團致力提供穩定權益回報以滿足股東期望。
- 基礎數據來源：根據香港財務報告準則(於二零一九年十二月三十一日或之前)或國際財務報告準則(自二零二零年一月一日起)編製之財務報表所載數字。
- 財務報表資料對賬：平均股東權益 = 年內加權平均股本及股份溢價 + (年初股東之其他儲備結餘 + 年終股東之其他儲備結餘) / 2
- 量化關鍵表現指標數據：下圖顯示本集團於有關期間各財政年度結束時之股本回報率 – 二零一七年：5.3%、二零一八年：20.3%、二零一九年：3.6%、二零二零年：4.8%、二零二一年：10.3%。
- 二零二一年之發展：本集團之股本回報率增加，主要由於(i) Ryder Court的公允價值增加；及(ii)分佔Mission Street集團盈利由於從租戶收取的終止Mission租賃一次性終止租約費用而上升。



- 除本報告所提及從香港財務報告準則改為國際財務報告準則之變動外，所用數據來源或計算方法於所示期間並無變動。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

主要風險及不確定因素

本集團之業務、經營業績、財務狀況及前景受本集團可能或不可能控制之風險及不確定因素影響。下文載列董事認為主要影響本集團之業務、經營業績、財務狀況或前景之風險及不確定因素。該等因素並非巨細無遺，可能尚有其他現時未能識別或日後轉趨重要之風險及不確定因素。

(i) 香港、英國及美國經濟狀況及房地產市場

本集團透過租賃旗下位於香港及英國倫敦之物業而產生部分收入及經營溢利。本集團亦分佔於美國三藩市擁有物業之Mission Street集團之業績。因此，本集團業績備受香港、英國及美國經濟狀況影響，尤其是房地產市場表現。有關市場社會、政治、經濟及法律環境任何不利變動、政府打擊房地產市場政策、物業供應增加、環球金融危機或加息均可能對有關房地產市場造成不利影響。該等因素並非本集團所能控制，並可能對本集團之收入及盈利能力以至物業之價值造成不利影響。

(ii) 業務夥伴

麗晶中心各單位及泊車位以及Ryder Court之辦公室物業之租賃及管理由獨立服務供應商在本集團管理層密切監督下租賃及管理。然而，無法保證租賃代理及物業管理公司之表現。租賃代理及物業管理公司表現欠佳可能導致物業出租率及平均租金下跌、物業維修及／或損壞物業設施修理失當及租戶不滿度上升，繼而對本集團之收入及盈利能力以至麗晶中心及Ryder Court價值造成不利影響。

此外，我們的業務夥伴之經濟或商業利益或目標未必與本集團一致，亦可能採取違背本集團政策及目標之行動、無力或不願履行合約責任或自行中止提供服務。此舉或會導致本集團之業務、經營業績、財務狀況或前景蒙受不利影響。

(iii) 物業收購所需財政資源

物業發展及物業投資需要龐大資本。本集團獲取物業收購及發展資金之能力取決於多項因素，例如整體經濟狀況、本集團財務表現、銀行放貸及／或投資者投資意願及香港、英國及美國之貨幣政策，其中大部分並非本集團所能控制。因此，無法保證本集團將於資本或債務市場按合理商業條款或任何其他條款籌得資金，而此可能導致集資成本增加，甚至無法把握潛在投資機遇。

(iv) 員工連續性

本集團運作將繼續倚賴僱員服務。房地產行業爭相招攬資深專業人才。人手嚴重流失而未能及時覓得合適替代人選可能導致本集團業務中斷。本集團之擴充能力亦可能因本集團無法識別、招聘、培訓及留聘合適專業合資格僱員而備受牽制。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

主要風險及不確定因素(續)

(v) 聲譽風險

本集團可能不時就發展、租賃及管理旗下物業與各方產生爭議，包括承建商、供應商、物業管理公司、租戶及合營夥伴。本集團經營業務亦須遵守適用外部規則、法規、法例及標準。不遵守任何法例或與持份者紛爭可能導致本集團聲譽受損、本集團業務中斷、財政損失及分散資源與管理層注意力。

(vi) 利益衝突

目前，萬科透過兩個投資平台於香港、英國及美國經營物業業務，分別為(a)本集團(萬科擁有75%間接股權)及(b)萬科香港(萬科擁有100%間接股權)。

孫嘉先生，為本公司執行董事(「執行董事」)，亦為南方區域事業集團之首席合夥人兼首席執行官，以及萬科企業深圳公司首席合夥人。關東武女士，為執行董事，亦為萬科香港之董事。李凱彥先生，為執行董事，因彼現時擔任萬科若干附屬公司董事而與萬科有關連。因此，本集團與萬科香港可能就香港、英國及美國物業業務互相競爭。

本集團已配合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四《企業管治守則》有關內部監控規定而制定風險管理政策，並建立風險管理系統以便董事會及管理層有效監察本集團所面對風險，同時推行組織內部問責制並確保實施有效控制措施以減輕本集團所面對的最大風險。關鍵風險指標亦已確立，藉以加強董事會對所面對關鍵風險之監督、監察所面對風險之水平變動、並作為預警信號協助本公司報告風險、預防危機並及時緩解。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

環境政策

本集團致力於經營業務時採取環保方針以締造更佳環境。本集團承諾於進行業務時遵守所有適用環境法例及法規。本集團目標為經營業務時做到減排及善用資源，方式如下：

- (i) 經營本集團業務時提高資源使用效率；
- (ii) 於本集團物業及辦公室採用節能設備；
- (iii) 鼓勵僱員盡量減少日常使用資源，如電力；
- (iv) 讓租戶採取環保措施以盡量減少使用資源，如水電消耗；
- (v) 向租戶提供環保方面的支援，如提供回收設施；
- (vi) 鼓勵承建商及／或服務供應商在設計、服務及產品方面採用環保做法；
- (vii) 在切實可行的情況下進行有利於環境保護之物業發展項目並取得環保認證，如香港建築環境評估法(BEAM Plus)、美國領先能源與環境設計(LEED)、中國綠色建築評價標識及其他同等綠色建築標識；及
- (viii) 在切實可行的情況下於本集團作出投資決定時考慮可持續性以鼓勵負責任的投資。

本集團優先選用設計、服務及產品遵循環保規範之服務供應商、承建商、供應商及業務夥伴，並將繼續透過持續溝通及參與向本集團主要持份者(包括租戶、業務夥伴、股東及僱員)推廣環保信息。

年內，本集團並不知悉有任何可能對本集團物業租賃及管理業務構成重大影響之環境法例或法規，亦無發現旗下業務因不遵守任何相關環境法例而可能蒙受嚴重影響。有關可持續發展政策的更多詳情，請參閱本公司的《環境、社會及管治報告2021》。

遵守法例及法規

年內，本集團並無發現旗下業務因不遵守任何相關法例及法規而可能蒙受嚴重影響。

管理層論述及分析(續)

財務回顧(續)

與供應商、客戶及僱員之關係

供應商

本集團委任外部服務供應商(「物業管理公司」)租賃及管理旗下麗晶中心自有物業及泊車位。根據日期為一九九七年三月二十四日之公契及管理協議，麗晶中心之公共區域及共用設施由獨立第三方物業經理(「物業經理」)管理。物業管理公司及物業經理自一九九六年項目發展竣工以來一直負責麗晶中心之租賃及物業管理工作，故對相關事務瞭如指掌。與物業管理公司及物業經理之關係可追溯至二零一二年七月，當時萬科成為本公司控股股東。本集團與物業管理公司及物業經理緊密合作處理所有租賃及物業管理事務，包括物色及評估租戶、應收租金管理及一般物業維修，亦會定期舉行會議以促進雙向溝通。

本公司間接擁有之全資附屬公司Vanke Overseas UK Management Limited自二零一九年進行收購Ryder Court以來一直擔任Ryder Court之資產經理(「RC資產經理」)。公用範圍及設施由獨立第三方物業經理(「RC物業經理」)管理。RC資產經理專注於所有主要策略及措施，包括租賃(終止、續租、物色新租戶)及資本改進，而RC物業經理提供實地人員及管理一般物業會計及裝修。此外，RC資產經理及RC物業經理定期舉行會議以維持穩定溝通／工作調整。

客戶

麗晶中心租戶為本集團之主要客戶。本集團致力為客戶提供優質服務。年內，本集團與物業管理公司及物業經理保持密切溝通，並就麗晶中心物業管理及租務各方面進行獨立客戶滿意度調查。本集團亦已為租戶設立客戶服務熱線以聆聽其意見、反饋及投訴。

Ryder Court租戶亦為本集團主要客戶。本集團(透過於RC資產經理之擁有權)於季度租戶會議上以及臨時按需要進行的任何其他必要討論中，與租戶維持積極對話。

提供資產管理服務之主要客戶為萬科附屬公司。憑藉與萬科建立之關係，本集團將繼續為萬科核心資產管理服務供應商。

僱員

本集團重視員工，並鼓勵員工追求良好工作生活平衡。於二零二一年，員工流失率為22%(二零二零年：16%)。自二零一二年七月萬科成為本公司控股股東以來，本集團於二零二一年十二月三十一日之僱員平均服務年期為1.8年(二零二零年十二月三十一日：1.3年)。

管理層論述及分析(續)

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有105名僱員(二零二零年十二月三十一日：96名)。隨著香港僱員平均人數增加，年內員工成本(包括董事酬金)大幅增加至約港幣131,000,000元(二零二零年：港幣111,000,000元)。

萬科香港按成本基準為本集團提供行政及管理支援。年內，就向本集團提供行政及管理支援而應付萬科香港之費用總額約為港幣7,100,000元(二零二零年：港幣9,500,000元)，該減少主要由於本集團直接向業主支付部分香港辦公室租金導致萬科香港收取之租金開支減少所致。

執行董事因應本集團業務需要，定期檢討本集團之人員配備是否充足。倘本集團招聘員工，彼等的薪酬及福利待遇將按照市場條款並根據個別職責及表現釐定。所有合資格之香港僱員均參加一項定額供款強制性公積金計劃。本集團亦酌情給予其他僱傭福利。

展望

經歷了兩年COVID-19疫情帶來的意外及不明朗因素，全球經濟面對前所未有的挑戰，而隨著疫苗接種率上升，預計二零二二年將會是復甦、反彈及回復正常狀況的一年。然而，儘管許多國家正在推出疫苗接種計劃，但前景仍充滿不確定性，並受到COVID-19的高傳播性變種病毒在全球蔓延所主導，因此，對眾多不同規模的企業及各行各業而言，仍是艱難時期。

由於COVID-19疫情，香港與中國內地之間的邊境仍然關閉，絕大部分旅客均無法入境，而香港政府對國際旅遊實施不同程度的旅遊限制。中美貿易協定目前仍處於停滯狀態，而目前世界各地的地緣政治衝突亦增加了二零二二年前景之不明朗因素。所有此等不明朗因素已經及預期將為本集團經營所在市場帶來一定程度之影響。儘管面對上述之艱困，本集團於二零二二年仍會竭盡所能在物業市場探索投資機會，並繼續善用萬科香港及其附屬公司之網絡滲透全球市場，以期在本地及海外市場擴展其客戶基礎。

本集團財政穩健，且透過採用合適之成本管理，本集團已為上述不明朗因素可能產生之任何經濟壓力作好準備。展望二零二二年，本集團相信COVID-19疫情將繼續持續，並將是充滿挑戰、韌性及希望的一年，但不明朗因素會創造機會，本集團將繼續留意具有良好發展及投資潛力的投資機會，包括全球其他房地產市場的投資機會，目標是對本集團業務增長及擴展的新機遇持開放態度，並為其整體股東創造價值。

本集團於香港之投資物業麗晶中心預期於二零二二年維持出租率及平均租金。由於借款人還款，本集團的投資工具預期將於二零二二年產生較少收入及盈利。此外，本集團的資產管理業務預期將於二零二二年產生穩定收入及盈利。

管理層論述及分析(續)

末期股息

股息政策

本公司採納一般股息政策，旨在於在切實可行的情況下向本公司股東派發合理股息。

董事會於建議派發末期股息時，須考慮到(其中包括)：

- 本集團之實際及預期財務表現；
- 股東整體權益；
- 本公司及本集團其他成員公司各自之保留盈利及可供分派儲備；
- 本集團之負債權益比率、股本回報率及本集團須遵守之財務契約水平；
- 對本公司向其股東或本公司附屬公司向本公司派付股息之任何限制；
- 本集團之預期營運資金需求及未來擴展計劃；
- 於宣派股息時之流動資金狀況及未來承諾；
- 稅務考慮；
- 對本集團信用可靠程度之潛在影響；
- 整體經濟狀況、本集團業務之商業週期以及可能對本集團業務或財務表現及狀況構成影響之其他內外因素；及
- 董事會認為適當之其他因素。

於宣派後一年無人領取之任何股息，均可由董事會為本公司之獨有利益而用於投資或其他用途，直至其獲領取為止，惟須遵守及按照本公司組織章程細則進行。

於宣派後六年無人領取之任何股息，均可由董事會沒收並歸本公司所有，惟須遵守及按照本公司組織章程細則進行。

推薦建議

董事建議派發末期股息每股港幣0.09元(二零二零年：每股港幣0.09元)。待相關決議案於二零二二年六月二十四日舉行之本公司股東週年大會(「二零二二年股東週年大會」)上通過後，末期股息將於二零二二年七月十三日派付予股東。

致意

謹藉此機會向全體僱員表示誠摯的謝意，感謝彼等在過去因疫情關係而異常艱難的一年中，為確保集團營運及提供優質服務所付出的不懈努力及勤奮。本人亦要感謝各位董事的持續貢獻及指引，以及所有股東、持份者及客戶的支持。

代表董事會

孫嘉

主席兼執行董事

香港，二零二二年三月二十五日

董事會報告

董事會欣然提呈截至二零二一年十二月三十一日止年度之報告及經審核之財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之名稱、資料及主要業務載於年報第101至102頁。

業務回顧

有關本集團表現之討論及分析(包括本集團所面對之主要風險及不明朗因素之討論)載於年報第5至21頁之管理層論述及分析。有關論述及分析構成本董事會報告一部分。

業績及盈利分配

年內本集團之業績載於年報第48頁之綜合損益表及第49頁之綜合損益及其他全面收益表。

於二零二二年三月二十五日舉行之董事會會議，董事建議派發截至二零二一年十二月三十一日止年度末期股息每股港幣0.09元，合共約港幣35,058,000元(二零二零年：每股港幣0.09元，合共約港幣35,058,000元)。若建議於二零二二年股東週年大會獲股東批准，股息將於二零二二年七月十三日派發予股東。

優先購買權

本公司註冊成立之司法權區開曼群島並無優先購買權之規限。

股本

年內本公司股本並無變動。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動分別載於年報第52頁之綜合權益變動表及財務報表附註21(a)內。

可供分派儲備

根據開曼群島公司法，股份溢價賬之餘額可供分派。因此，本公司於二零二一年十二月三十一日可供分派之儲備總額為港幣1,622,079,000元(二零二零年：港幣1,656,601,000元)。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻港幣78,000元(二零二零年：港幣158,000元)。

董事會報告(續)

董事

於本年度內及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

張旭(主席)

(自二零二一年十一月二十三日起辭任)

孫嘉(主席)

(自二零二一年十一月二十三日起獲委任)

闕東武(首席執行官)

李凱彥

周悅(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

非執行董事

陳志裕(自二零二一年五月二十六日起辭任)

獨立非執行董事

蔡奮威(自二零二一年五月二十六日起獲委任)

陳維曦(自二零二一年五月二十六日起離任)

羅芷妍

張安志

根據本公司組織章程細則第116條，李凱彥先生、羅芷妍女士及張安志先生已於本公司於二零二一年六月二十五日舉行之股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)上退任，並獲重選為本公司董事。根據本公司組織章程細則第99條，周悅女士及蔡奮威先生於二零二一年股東週年大會上退任，並獲重選為本公司董事。

根據本公司組織章程細則第116條，闕東武女士、周悅女士及蔡奮威先生將於二零二二年股東週年大會上輪值退任，並符合資格重選連任。

根據本公司組織章程細則第99條，孫嘉先生將於二零二二年股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

各董事概無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事會報告(續)

董事於股份或債券之權益

於二零二一年十二月三十一日，董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中，擁有記入根據證券及期貨條例第352條所存置登記冊之權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於相聯法團之權益

董事姓名	相聯法團名稱	股份類別	以實益擁有人				以股本 衍生工具		所佔已發行 股本百分比
			身份持有之權益	由配偶 持有之權益	由受控制法團 持有之權益	其他權益	持有之相關 股份數目	總權益	
孫嘉	萬科	A股	-	5,800	-	-	-	5,800 (附註1)	0.00006%
關東武	萬科	A股	60,700	-	-	-	-	60,700 (附註1)	0.00062%
李凱彥	Vanke US Management LLC (「Vanke US」)	普通股	-	-	20%	-	-	20% (附註2)	20%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，萬科已發行普通A股總數為9,724,196,533股，於二零二一年十二月三十一日，其已發行普通H股總數則為1,901,186,842股。上表所示已發行股本百分比乃根據相關單一類別之已發行股份數目計算，並無計及其他類別之已發行股本。
- 李凱彥先生擁有Minerva US LLC之49%股份權益，Minerva US LLC則擁有Vanke US之20%股份權益。因此，Minerva US LLC為李凱彥先生之受控制法團，故李凱彥先生被視為於Vanke US中擁有權益。

本節所披露股份之所有權益均屬本公司相聯法團股份之好倉。除本報告所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，董事或彼等任何配偶或未滿18歲之子女概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有任何須記入本公司根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告(續)

董事購入股份或債權證之權利

根據萬科於二零一四年採納之事業合夥人計劃，萬科集團及本集團之若干僱員已被接納為事業合夥人。全體事業合夥人將其部分獎金存入一集體戶口(「集體獎金」)，並委託深圳市盈安財務顧問有限公司進行投資管理，包括引入槓桿融資的投資。該計劃的全體事業合夥人已承諾集體獎金及衍生資產將集中於封閉式管理，並不會於解除因歸還集體獎金所產生的或然責任前支付予任何特定合夥人。全體事業合夥人已簽署《授權委託與承諾書》。孫嘉先生、關東武女士、李凱彥先生及周悅女士是該計劃的受益人。

除上文所述者外，於年內本公司或其任何附屬公司或本公司之控股公司或其附屬公司概無參與任何安排，使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

年內，本公司及其附屬公司並無任何正在生效的購股權計劃。

主要股東

除「董事於股份或債券之權益」一節所披露由董事於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中所擁有之權益或淡倉外，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定所存置登記冊(「登記冊」)之記錄，於二零二一年十二月三十一日，下列人士已向本公司知會其在本公司股份中所擁有之權益或淡倉：

主要股東名稱	好倉／淡倉	權益身份	股東擁有	
			權益之股份總數	股權百分比
萬科(附註1)	好倉	由受控制法團持有	292,145,949	75.0%
中信證券股份有限公司(附註2)	好倉	由受控制法團持有	30,080,000	7.72%

附註：

- 誠如登記冊所記錄，萬科透過其間接全資附屬公司Wkland Investments Company Limited持有292,145,949股本公司普通股。Wkland Investments Company Limited為Wkland Limited之直接全資附屬公司。Wkland Limited為萬科香港之直接全資附屬公司。萬科香港為上海萬科房地產有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科房地產有限公司為上海萬科投資管理有限公司之直接全資附屬公司。上海萬科投資管理有限公司為萬科之直接全資附屬公司。
- 誠如登記冊所記錄，CSI Capital Management Limited持有30,080,000股本公司普通股，該公司為中信證券國際有限公司之直接全資附屬公司，而中信證券國際有限公司則為中信證券股份有限公司之全資附屬公司。

足夠之公眾持股量

根據本公司公開資料及據董事所知，於本年報刊發前之最後實際可行日期，本公司由公眾人士持有之股份百分比符合上市規則規定。

董事會報告(續)

董事彌償

本公司組織章程細則規定，各董事均有權就其作為董事於任何其獲判勝訴或獲判無罪之任何法律程序(不論民事或刑事)抗辯中產生或蒙受之所有損失或負債，從本公司資產中獲得彌償。

本公司全年均有投購董事責任保險，為本公司及其附屬公司之董事提供適當保障。

除上述者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司並不知悉任何就一名或多名(現任或前任)本公司(不論是否由本公司訂立)或其有聯繫公司(如由本公司訂立)的董事之利益生效的獲准許彌償條文。

管理合約

於二零二二年一月七日，本集團與萬科香港就由二零二二年一月一日起按成本基準分享行政服務重續協議，為期三年，並具有追溯效力。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內就該等服務已付／應付萬科香港之費用總額為港幣7,129,000元(二零二零年：港幣9,462,000元)。

於二零二零年十二月一日，本集團與萬科香港就由二零二零年一月一日起按成本基準分享行政服務訂立協議，為期三年，並具有追溯效力。協議可由任何一方在發出不少於一個月通知下予以終止。年內就該等服務已收／應收萬科香港之費用總額為港幣590,000元(二零二零年：港幣539,000元)。

董事於合約之權益

誠如「管理合約」一節所披露，本公司與萬科香港按成本基準就分享行政服務訂立合約。本公司為萬科香港間接擁有其75%股權之附屬公司，而萬科香港則為萬科之間接全資附屬公司。孫嘉(透過其配偶)實益擁有萬科之已發行股份。關東武女士為萬科香港董事，且實益擁有萬科之已發行股份。

除上文披露者外，本年度年結時或本年度任何時間，概無任何由本公司或其任何附屬公司與本公司之控股公司或其附屬公司簽訂的重要合約，亦無任何與本集團業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重要合約。

董事會報告(續)

董事在競爭性業務之權益

以下為根據上市規則第8.10(2)條所披露資料。

下表所列董事亦為萬科及／或其附屬公司及聯屬公司之董事及／或高級職員。

董事姓名	於萬科及／或其附屬公司及聯屬公司之職位
孫嘉	南方區域事業集團之首席合夥人兼首席執行官，以及萬科企業深圳公司首席合夥人
關東武	萬科監事會職工代表監事
李凱彥	萬科若干附屬公司之董事或高級職員

目前，本集團於香港、英國及美國擁有物業發展及投資項目。萬科香港及其附屬公司(不包括本集團)(「萬科香港集團」)同樣於香港、英國及美國擁有物業發展及投資項目。根據情況，本集團或萬科香港集團會以單獨或與獨立第三方訂立合資安排之方式，透過公開拍賣或招標向香港政府或香港政府所控制之實體收購香港土地或物業發展項目；或透過單獨或訂立合資安排之方式收購香港、英國及美國之物業發展及投資項目。

萬科香港為萬科之間接全資附屬公司。孫嘉先生於萬科若干附屬公司或業務單位擔任管理職務。關東武女士為本公司及萬科香港之董事。李凱彥先生因現任萬科若干附屬公司之董事或高級職員而與萬科有關連。孫嘉先生(透過其配偶)及關東武女士擁有萬科已發行股份之實益權益。

執行董事周悅女士及獨立非執行董事蔡奮威先生、羅芷妍女士及張安志先生並不參與萬科香港日常業務。獨立非執行董事在本公司之財務總監及公司秘書協助下，以謹慎態度及卓越技能，確保本集團於經營業務時與萬科香港保持公平及獨立性。

除上文披露者外，董事概不知悉(i)萬科任何其他業務與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭；或(ii)於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則予以披露。

買賣或贖回股份

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回本公司之任何股份。

關連交易

於二零二一年十一月二十二日，買方Vanke Hong Kong Investment Company Limited(本公司之間接全資附屬公司)，與賣方Oceanic Jade Limited(萬科香港之附屬公司)訂立買賣協議，以現金代價港幣852,900,000元(可予調整)收購(i) Enigma Company Limited(「Enigma」)(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)的全部已發行股本；及(ii) Enigma及其附屬公司(「Enigma集團」)應付予萬科香港之股東貸款。Enigma集團持有醫局街物業並主要在香港從事物業發展。於二零二一年一月二十日，本公司獨立股東批准二零二一年收購事項。

本集團一直探索擴充規模及利潤的機會，以期將股東回報最大化，並對香港物業市場的長線發展感到樂觀。本集團有意將醫局街物業發展成住宅項目。董事會相信二零二一年收購事項對本公司而言是具吸引力的投資機會，在競爭激烈的環境下，擴闊本集團的物業組合及收入基礎至關重要，有助提升本集團的整體競爭力。

鑑於Oceanic Jade Limited為萬科香港之全資附屬公司，而萬科香港為間接持有本公司已發行股本75%之控股股東，故Oceanic Jade Limited為一名關連人士且根據上市規則第14A章，二零二一年收購事項構成一項關連交易。

有關上述交易詳情，請參閱本公司日期為二零二一年十一月二十二日、二零二二年一月二十日及二零二二年一月三十一日之公告及日期為二零二一年十二月三十一日之通函。

董事會報告(續)

持續關連交易

於二零一九年三月七日，Vanke Overseas Management Holding Company Limited(「VOI Management Holding」)、Vanke Overseas UK Management Limited(「VOI UK」)及Vanke US Management LLC(「VOI US」)與Vanke Holdings USA LLC(「Vanke US」)、萬科香港及喬戈裏投資(香港)有限公司(「喬戈裏」，連同Vanke US及萬科香港統稱為「萬科香港訂約各方」)訂立管理服務框架協議，自二零一九年六月三十日起生效，根據該協議，本集團向萬科香港及其若干附屬公司(包括可能變得於美國及英國任何房地產發展及／或投資項目擁有權益之萬科旗下其他附屬公司)提供海外資產管理服務。於二零一九年八月二十九日，VOI Management Holding、VOI UK、VOI US、萬科控股(香港)有限公司(「萬科控股香港」，連同VOI UK、VOI US及VOI Management Holding統稱為「VOI訂約各方」)與萬科香港訂約各方訂立補充管理服務框架協議(連同管理服務框架協議統稱為「持續關連交易協議」)，自二零一九年十一月一日起生效，根據該協議，本集團擴大管理服務框架協議項下服務範圍，以同時向萬科香港及其若干附屬公司(包括可能變得於香港任何房地產發展及／或投資項目擁有權益之萬科旗下其他附屬公司)提供香港資產管理服務。該兩項協議將於下文稱為「舊管理服務框架協議」。

於二零二零年九月七日，VOI訂約各方與萬科香港訂約各方訂立新管理服務框架協議(「新管理服務框架協議」)，據此萬科香港訂約各方將獨家委聘VOI訂約各方向萬科香港訂約各方及萬科可能於任何房地產發展及／或投資項目中擁有權益之其他附屬公司提供資產管理服務，惟須受新管理服務框架協議之條款及條件所規限。新管理服務框架協議將於二零二零年十月三十日生效，且直至二零二二年十二月三十一日維持有效，並全面取代及代替舊的管理服務框架協議。

VOI訂約各方均為本公司附屬公司。萬科之間接全資附屬公司萬科香港為本公司之中介控股公司。萬科香港訂約各方均為萬科之間接全資附屬公司。因此，萬科香港訂約各方均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。

新管理服務框架協議項下交易於二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間之年度上限則為港幣263,000,000元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團自新管理服務框架協議項下交易產生收益約港幣228,700,000元。

有關舊管理服務框架協議之詳情，請參閱均與舊管理服務框架協議有關之本公司日期為二零一九年三月八日之公告及日期為二零一九年五月二十一日之通函以及本公司日期為二零一九年八月二十九日之公告及日期為二零一九年九月三十日之通函。

有關上述新管理服務框架協議項下交易之詳情，請參閱與新管理服務框架協議有關之本公司日期為二零二零年九月七日之公告及日期為二零二零年十月十二日之通函。

本公司之獨立非執行董事已審閱及確認，截至二零二一年十二月三十一日止年度之新管理服務框架協議項下擬進行交易均已(i)於本集團一般及日常業務過程中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款監管有關交易之相關協議訂立。

本公司核數師獲委聘根據香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外之核證委聘」及參照香港會計師公會所頒佈實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」，就本集團持續關連交易作出報告。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有調查結果及結論之無保留意見函件。

董事會報告(續)

主要客戶及供應商

於回顧年度，向本集團五大客戶的銷售額佔本年度銷售總額的81.9%，而其中向最大客戶的銷售額佔本年度銷售總額的49.6%。向本集團五大供應商的採購額佔本年度採購總額不足30.0%。

年內，概無董事、彼等之緊密聯繫人士或本公司任何股東(董事知悉其持有本公司已發行股本5%以上)，於該等主要客戶及供應商擁有任何權益。

銀行貸款及其他借貸

於二零二一年十二月三十一日，本集團有未償還銀行貸款及其他計息借貸港幣1,265,700,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,301,700,000元)。

物業

有關本集團於二零二一年十二月三十一日之物業及物業權益之詳情載於年報第103頁。

有關控股股東特定履行契諾之信貸額

下列披露乃根據上市規則第13.21條之披露規定而作出。

於二零二零年六月十七日，本公司之間接全資附屬公司Chericourt Company Limited(「Chericourt」)(作為借款人)與一間銀行訂立有關定期貸款融資港幣1,000,000,000元(「貸款融資」)之融資協議(「融資協議」)，貸款融資自其提款日期起計為期12個月，直至初步12個月期限結束時，在滿足若干延期條件下，Chericourt可行使不超過四個連續12個月之延期選擇。根據貸款融資，倘萬科不再為本公司間接全資附屬公司Future Best Developments Limited全部已發行股本至少30%之實益擁有人(透過本公司間接擁有)，即構成違約事件。倘發生違約事件，融資協議項下貸款融資連同融資協議項下之應計利息及所有其他應計款項將即時到期及須予償還。

直至刊發本年報時，導致上市規則第13.18條項下責任產生的情況仍然存在。

報告期後事項

除財務報表附註26所載報告期後事項的詳情外，截至二零二一年十二月三十一日止財政年度終結後，本集團並無發生任何重大事項。

董事會報告(續)

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債摘要載於年報第104頁。

核數師

財務報表已經由畢馬威會計師事務所審核，其將於二零二二年股東週年大會上退任，惟願意膺選連任。於二零二二年股東週年大會上將提呈決議案續聘畢馬威會計師事務所連任本公司核數師。本公司的核數師於此前三年並無變動。

代表董事會

孫嘉

主席兼執行董事

香港，二零二二年三月二十五日

企業管治報告

遵守企業管治守則

本公司遵守高標準的企業管治守則，並認為強而有力的企業管治對發展本集團業務及為股東創造長期利潤及可持續價值至關重要。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四之企業管治守則(「企業管治守則」)所載守則條文規定。

遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易之行為守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。本公司亦就有關僱員(按企業管治守則所界定該詞之涵義)買賣本公司證券事宜制定內容不比標準守則寬鬆之書面指引。董事會定期檢討相關守則及指引並監察遵守情況。

董事會

董事會負責制定本集團之整體策略及政策以及批准本集團之業務計劃，並確保本集團之業務營運得到適當策劃、授權、執行及監察。執行本集團策略及政策以及本集團之日常業務營運則由董事會授權執行董事所領導之管理層負責。所有涉及本集團政策事宜、重大交易或存在利益衝突之交易均留待董事會決定。董事會之主要職能包括：

- 制定本集團之整體目標、策略、政策及業務計劃；
- 監察及監控營運及財務表現；
- 批准重大融資、投資及撤資建議；
- 評估內部監控、風險管理、財務匯報及合規是否有足夠之監督程序；
- 批准提名董事及委任重要人員；及
- 承擔企業管治責任。

董事會組成：於本報告日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成。

執行董事：

孫嘉先生(主席)

關東武女士(首席執行官)

李凱彥先生

周悅女士

獨立非執行董事：

蔡奮威先生

羅芷妍女士

張安志先生

企業管治報告(續)

董事會(續)

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會組成變動如下：

- 張旭先生辭任執行董事及不再出任董事會主席，於二零二一年十一月二十三日生效；
- 孫嘉先生獲委任為執行董事及董事會主席，於二零二一年十一月二十三日生效；
- 陳志裕先生辭任非執行董事，於二零二一年五月二十六日生效；
- 陳維曦先生離任，且彼不再出任獨立非執行董事，於二零二一年五月二十六日生效；
- 周悅女士獲委任為執行董事，於二零二一年五月二十六日生效；及
- 蔡奮威先生獲委任為獨立非執行董事，於二零二一年五月二十六日生效。

本公司及聯交所網站不時備有董事名單，列明其角色及職能(「董事名單」)。獨立非執行董事亦在該董事名單上，在所有載有董事姓名的其他公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事身份(如適用)。

各董事履歷詳情及董事間之關係(如有)列載於本年報第3至4頁。獨立非執行董事為董事會提供多元化之技能、專長及經驗。有關董事角色及職能之最新一覽表於本公司及聯交所之網站登載。

委任、重選及罷免董事：各董事已與本公司訂立具特定任期之委任函，其中全體獨立非執行董事任期為三年。彼出任董事須根據本公司之組織章程細則輪值退任及重選連任。

董事會可不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事將僅留任至下屆本公司股東週年大會，惟屆時可於會上重選連任。此外，董事須最少每三年於本公司股東週年大會退任一次。

獨立非執行董事：本公司有三名獨立非執行董事，符合上市規則有關獨立非執行董事至少佔董事會成員三分之一之規定。當中，蔡奮威先生擁有合適之會計專業資格。各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條向聯交所確認其獨立性，並向本公司提交確認其獨立性之週年確認書。各獨立非執行董事服務本公司之年資均不超過九年。根據提名委員會所作之評核，董事會認為全體現任獨立非執行董事皆為獨立人士。

董事會會議：定期召開之會議均預先協商開會日期，盡可能令大部分董事出席會議。截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事會共召開四次會議，各董事之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。此外，董事會於二零二二年三月二十五日召開一次會議，藉以(其中包括)批准本集團之經審核財務報表及業績公佈以及建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付末期股息。

企業管治報告(續)

董事會(續)

年內，董事會主席亦在其他董事避席的情況下與獨立非執行董事舉行會議。

為董事會注入獨立意見：董事會認為，佔董事會三分之一以上的獨立非執行董事提供了足夠的制衡，以維護股東和本集團的權益。我們所有獨立非執行董事均來自不同背景、擁有多元化業務、金融服務及專業經驗，擁有多元化的專業知識、技能及經驗。彼等在董事會會議及委員會會議上發表意見及參與，為本集團的策略、前景、內部控制及利益衝突等事宜提供獨立判斷及建議，並確保股東利益得到充分考慮。

誠如本年報所披露，董事可充分獲取有關本集團的資料或在其認為適當的情況下聘請獨立專業顧問，並可向公司秘書(亦為本公司首席財務官)尋求意見及服務。管理層或其他相關人員可被要求參加董事會會議(如適用)，向董事提供信息，以便董事會能做出明智的決定。

此外，審核委員會的主要職責包括協助董事會就本集團財務申報程序、內部監控及風險管理系統的有效性提出獨立意見，並監督審核程序。

就職指引、更新及培訓

每名新獲委任之董事將獲提供就職指引，扼要介紹本公司之管治政策、本集團之業務運作及彼等於法例及普通法，以及相關規則及規例下所須履行之職務及職責。本公司向董事提供每月最新資訊，好讓彼等就本集團之表現、狀況及前景給予中肯及容易理解之評價。董事均已參加持續專業進修，以發掘及更新本身之知識及技能。各董事須按年向本公司提交培訓記錄。公司秘書亦不時向董事提供相關講座及培訓課程之詳情，協助彼等遵守培訓規定。董事會亦定期檢討及監察董事的培訓及持續專業發展。截至二零二一年十二月三十一日止年度董事所接受之培訓記錄概要列載如下：

董事姓名	閱讀有關		
	企業管治及 本集團業務之資料 及/或最新資訊	出席培訓課程、 講座及/或論壇	收取財務總監及 公司秘書之簡報
執行董事			
孫嘉(主席)	✓		✓
關東武(首席執行官)	✓	✓	✓
李凱彥	✓	✓	✓
周悅	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
蔡奮威	✓	✓	✓
羅芷妍	✓	✓	✓
張安志	✓	✓	✓

企業管治報告(續)

董事薪酬

董事薪酬之詳情列載於本年報之財務報表附註7。

薪酬政策原則：

本集團薪酬政策之主要原則為：

- 概無個別人士可參與釐定本身薪酬；
- 薪酬應與市場上規模及業務範圍相若之其他公司相若職位之薪酬看齊；及
- 薪酬應反映工作複雜程度、所付出時間、責任與表現(財務上及質量上)，以吸引、獎勵及留聘卓越人才。

執行董事薪酬：各執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣200,000元。除李凱彥先生及周悅女士外，執行董事現時並無其他酬金。截至二零二一年十二月三十一日止年度支付予李凱彥先生及周悅女士之酬金總額分別為約港幣5,907,000元(二零二零年：港幣4,761,000元)及約港幣3,134,000元(二零二零年：無)。此外，於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司就向關東武女士提供的住所向業主支付實際租金約港幣281,000元(二零二零年：港幣297,000元)。

非執行董事(包括獨立非執行董事)薪酬：各非執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣150,000元。各獨立非執行董事可就擔任本公司董事每年收取袍金港幣200,000元。一名非執行董事及全體獨立非執行董事有權就親身出席每次會議收取津貼港幣10,000元及就透過電話或視像會議出席每次會議收取津貼港幣5,000元。現時並無其他應付非執行董事或獨立非執行董事的酬金。

概無董事豁免或同意豁免年內酬金。

薪酬委員會：本公司成立薪酬委員會，並訂有於二零一五年八月二十日修訂之書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事張安志先生擔任主席，並由大部分獨立非執行董事組成。其他委員會成員為獨立非執行董事蔡奮威先生及執行董事關東武女士。

薪酬委員會之主要職責及職能為：

- 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構，以及就設立制定有關薪酬政策之正式而透明程序向董事會提出建議；
- 釐定全體執行董事及高級管理人員之特定薪酬待遇；
- 就非執行董事之酬金向董事會提出建議；及
- 參照董事會不時訂定之企業目標，檢討及批准按表現而釐定之薪酬。

企業管治報告(續)

董事薪酬(續)

薪酬政策原則：(續)

就執行董事之酬金，薪酬委員會採納企業管治守則守則條文B.1.2(c)(i)所述之模式。

薪酬委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

薪酬委員會曾於截至二零二一年十二月三十一日止年度召開兩次會議，以下為薪酬委員會處理之工作概要，其中包括下列事項：

- 審閱本公司有關全體董事及高級管理人員之薪金政策及架構；及
- 經考量及評核全體董事及高級管理人員的表現後，釐定全體董事及高級管理人員於截至二零二一年十二月三十一日止年度之特定薪酬待遇。

薪酬委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

董事提名

董事會不時透過提名委員會檢討其架構、人數、組成及多元化，確保董事會在切合本集團業務所需之技能、經驗及獨立元素方面取得平衡。

提名委員會：本公司已成立提名委員會，並訂有於二零一九年二月十三日修訂之書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事羅芷妍女士擔任主席，並由大部分獨立非執行董事組成。其他委員會成員為獨立非執行董事張安志先生及執行董事孫嘉先生。

提名委員會之主要職責及職能為：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化，並在有需要時就任何擬作出之變動向董事會提出建議；
- 制定及維持提名董事會成員之政策，包括提名程序以及委員會於年內採納之物色、挑選及推薦董事人選之程序及準則，並定期檢討以及在本報告披露有關政策及達致政策所定目標之進度；
- 物色及提名具資格人士加入董事會作為新增董事或填補董事會之空缺；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就委任或重新委任董事以及董事繼任安排之相關事宜向董事會提出建議；
- 檢討董事會之董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)並於本報告內披露其檢討結果；及
- 符合董事會可能不時訂明或本公司憲章所載或上市規則或任何適用法律或規例所施加之任何規定或指示。

提名委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

企業管治報告(續)

董事提名(續)

本公司採納於二零一九年二月十三日修訂之董事會多元化政策，並制定方案以實現董事會成員多元化。該政策概述如下：

- 於檢討董事會之組成時，提名委員會將從多方面作出考慮，包括技術、區域及行業經驗、背景、種族、性別及其他董事素質等，並將各種差異列入釐定最佳董事會組合之考慮因素之內；
- 於確立合資格人士成為董事會成員時，提名委員會將根據獲提名人士之長處，並考量多元化準則(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期多元化)予董事會審批；及
- 提名委員會將每年討論並通過以實現董事會多元化之可衡量目標，並向董事會採納提出建議，以供採納。

考慮到本公司之業務需要，提名委員會認為董事會目前充分在技能、經驗、知識、專業知識、文化、獨立性、年齡及性別方面表現多樣化格局。

除董事會多元化政策外，提名委員會亦已採納提名政策(「提名政策」)，當中載列(其中包括)於年內挑選及推薦董事人選之挑選準則及程序。評估人選是否適合所用挑選準則包括人選之個性、技能、知識、經驗及上市規則第3.08條所載有關準則。當委任人選出任獨立非執行董事職務時，委員會亦會參考上市規則所載規定評估其獨立性。重新委任董事時，提名委員會會考慮多項因素，例如退任董事所作貢獻。委任及重新委任董事之程序概述如下：

- 提名委員會在可能取得外部機構及／或顧問協助下物色潛在人選；
- 提名委員會按照提名政策所載準則以面談(或其他)方式評估人選是否適合出任董事會成員；
- 提名委員會提名一名或以上合資格人選供董事會考慮；
- 董事會同意首選人選；
- 董事會主席與首選人選磋商委任條款；及
- 董事會主席經諮詢薪酬委員會及提名委員會主席後，落實委任函以供董事會批准。

任何擬於本公司股東大會上提名任何人士出選董事之股東，可於發出大會通告當日之後至截至大會舉行日期前七日止之期間內向本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓)遞交載有規定資料之提名書。提名委員會將按資歷、經驗及背景考慮候選人是否適合。提名程序詳載於本公司網站。

企業管治報告(續)

董事提名(續)

提名委員會於截至二零二一年十二月三十一日止年度召開兩次會議，以下為提名委員會處理之工作概要，其中包括下列事項：

- 檢討董事會之架構、人數、組成及多元化；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 審議及推薦委任周悅女士為執行董事；
- 審議及推薦委任蔡奮威先生為獨立非執行董事；
- 審議及推薦委任孫嘉先生為執行董事及董事會主席；
- 審議及考慮陳維曦先生離任獨立非執行董事；
- 經考慮相關董事貢獻後就於二零二一年股東週年大會上重新委任退任董事向董事會提出建議；及
- 審視企業管治報告內董事會成員多元化政策之披露內容。

提名委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

問責及核數

財務匯報：董事確認彼等負責編製真實公平反映狀況之財務報表，並確保選擇及貫徹採用適當之會計政策。董事並未察覺有可能會嚴重影響本公司持續經營能力之重大不明朗事件或情況。

本公司外聘核數師已在年報第44至47頁之獨立核數師報告中作出有關其對本集團財務報表申報責任之聲明。

風險管理及內部監控：董事會負責監察本集團風險管理及內部監控制度，並就每個財政年度至少每年檢討其成效一次。審核委員會在監察本集團主要風險及本集團風險管理及內部監控制度之設計及有效運作方面為董事會提供支援。本集團管理層(包括執行董事及首席財務官)定期評估及向審核委員會呈交其對本集團主要風險及整體內部監控制度優劣之評估，連同解決所發現缺失之行動計劃。鑑於本集團規模及業務簡單，因此並無內部審核職能。取而代之，本集團已委聘獨立顧問對本集團之內部監控制度進行著眼於風險之協定測試程序。

本集團採納由上而下及由下而上之方式識別及評估本集團風險。本集團已就評估及管理相關風險為各項已識別之主要風險制定詳細風險記錄冊及主要風險指標。管理層負責透過參考任何外部環境變化及本集團業務模式持續評估主要風險。本集團已制定附設監控功能之標準營運程序，例如授權及批准、驗證、對賬及職責區分，以規管本集團之主要經營活動。董事會及審核委員會負責監督本集團風險管理及內部監控制度之監察活動。內部監控不足問題如有發現，將即時知會負責採取糾正行動之有關人士，包括管理層及董事會(如適用)。

企業管治報告(續)

問責及核數(續)

風險管理及內部監控制度旨在管理而非消除未能實現業務目標之風險。因此，有關制度只能就防止重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。董事會已檢討本集團風險管理及內部監控制度之成效。基於檢討結果並經考慮獨立顧問之調查結果及推薦建議、管理層之評估及審核委員會之建議後，董事會信納，本集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度內維持有效及充足的風險管理及內部監控制度。此外，董事會對本公司財務報告程序之成效、上市規則遵守情況、資源充足情況、員工資格及經驗、培訓課程以及本公司會計及財務申報職能預算感到滿意。

審核委員會：本公司成立審核委員會，並訂有於二零一九年二月十三日修訂之書面職權範圍。目前委員會由獨立非執行董事蔡奮威先生擔任主席。其他委員會成員為獨立非執行董事羅芷妍女士及張安志先生。

審核委員會之主要職責及職能為：

- 就委任、續聘及罷免外聘核數師向董事會提出建議、批准外聘核數師之酬金及評估其獨立性；
- 審閱本集團之中期及年度財務報表；
- 監察本集團之財務匯報制度；
- 監察本集團之內部監控及風險管理制度；及
- 討論審核事宜及外聘核數師所提出之任何事宜。

審核委員會之最新職權範圍於本公司及聯交所之網站登載。

審核委員會曾於截至二零二一年十二月三十一日止年度召開三次會議，以下為審核委員會處理之工作概要，其中包括下列事項：

- 聯同管理層及外聘核數師審閱本集團半年度及全年業績；
- 審閱本集團所採納之會計政策及慣例；
- 考慮本公司有關企業管治之政策及慣例，並向董事會提出建議；
- 就續聘畢馬威會計師事務所為外聘核數師向董事會提出建議；
- 考慮外聘核數師之獨立性及酬金；
- 商討外聘核數師之審核計劃及工作結果；
- 審閱有關本公司企業管治守則遵守情況及於本報告所作披露之報告；
- 評估有關本集團風險管理及內部監控制度之成效；
- 審閱有關本集團風險管理制度之報告；及
- 審閱本集團就五大風險所設定關鍵風險指標之報告。

審核委員會各委員之會議出席記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告(續)

核數師酬金

畢馬威會計師事務所於截至二零二一年十二月三十一日止年度向本集團提供核數及非核數服務之酬金分析如下：

所提供服務：	酬金 港幣千元
核數服務	1,580
非核數服務	262

公司秘書

委任及罷免公司秘書(「公司秘書」)須取得董事會批准。葉凱雯女士於二零一九年十二月十二日獲委任為公司秘書。葉女士自二零零七年起為香港會計師公會會員，且現亦為本公司之首席財務官。彼為本集團之全職僱員。葉女士向本公司主席及行政總裁匯報外，由於公司秘書了解本集團的日常業務及事務，因此每位董事會成員均可聯繫到葉女士，彼定期就本公司事宜向董事提供意見及報告。

葉女士確認，彼於截至二零二一年十二月三十一日止年度已符合所有資格、經驗及培訓要求，並遵守上市規則第3.29條之規定接受不少於15小時之相關專業培訓。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，葉女士作為公司秘書協助董事會確保企業管治程序得到遵守，與董事會相關的事項及業務得到有效妥善處理，並向董事會提供董事會程序所需的所有信息，並定期匯報本集團的業務及營運。

葉女士根據相關法律及法規妥善保存了董事會會議及董事會委員會會議紀錄，並提供了足夠詳細的內容(包括董事會成員提出的問題及專業人士提供的意見)。上述紀錄將送交董事會或董事會委員會(視情況而定)供其審閱、批准和記錄。董事會成員可不時應要求檢查該等紀錄。

此外，葉女士定期舉辦有關監管更新的研討會，並為董事會分發與本集團相關的參考資料，以使董事會及時了解法律及法規的變化及最近的監管發展。彼亦協助相關董事履行其根據證券及期貨條例、上市規則及其他適用法規妥善披露本集團證券權益及交易的責任。

公司秘書亦確保本集團遵守上市規則及收購守則項下的責任。彼負責根據上市規則編製、刊發年報及中期報告予我們的股東，及傳播有關本集團持續責任、須予公佈交易、關連交易、內部或價格敏感資料的資料。

公司秘書在促進董事之間的內部溝通及確保本集團與股東之間建立良好且有效的外部溝通渠道方面有著重要作用。

企業管治報告(續)

內幕消息

本集團就規管香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部所界定內幕消息之披露情況向其董事、高級人員及僱員發出指引。除非內幕消息屬於證券及期貨條例所允許任何安全港範圍內，否則本集團須透過聯交所操作之電子登載系統及時向公眾人士發佈有關信息。

如本集團任何董事、高級人員或僱員得悉任何可能對本公司股份之成交量或價格造成重大影響之潛在內幕消息或資料，則彼須通知本集團之指定人員(「指定人員」)，指定人員將諮詢專業顧問(如需要)，就有關資料是否應視為內幕消息或是否存在任何適用於本公司之安全港條文達成初步意見。指定人員須將任何被視為內幕消息之資料通知董事會，並尋求其批准以處理後續合規事項。

所有董事、高級人員及相關僱員須在刊發公告前採取合理預防措施，將內幕消息及相關公告(如適用)保密。倘本集團認為無法維持必要的保密程度，本集團將即時在合理可行情況下儘快向公眾披露有關資料。

與股東間之溝通

本公司於二零一二年三月二十八日採納股東溝通政策，促進本公司與其股東間之有效溝通。本公司主要透過於本公司及聯交所網站刊發通告、公告及通函以及向股東寄發中期報告、年度報告及通函向股東發佈有關本集團之資料。本公司遵守上市規則及其他法律規定舉行股東週年大會及其他股東大會，為股東提供與董事會交流意見的平台。董事將出席大會回應股東提問。

於二零一一年六月二十五日，本公司為股東召開二零一一年股東週年大會，審議並批准本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的業績、派發截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息、重新委任李凱彥先生為執行董事，周悅女士為執行董事，蔡奮威先生、羅芷妍女士及張安志先生為獨立非執行董事，並重新委任外聘核數師及向董事會授予股份發行授權及股份回購授權。

於二零一二年一月二十日，本公司為本公司獨立股東召開特別股東大會，審議並批准日期為二零一一年十一月二十二日的買賣協議項下擬進行的交易。

各董事出席股東大會之記錄列載於本報告「會議出席記錄」一節。

企業管治報告(續)

股東權利

應股東請求召開股東特別大會(「股東特別大會」)

根據本公司組織章程細則第72條，股東大會可由香港法例第622章香港公司條例(「香港公司條例」)第566條所規定提出要求之股東召開。根據香港公司條例第566條，股東可要求本公司董事安排召開股東特別大會，有關股東在遞交請求書當日須持有本公司已繳足資本不少於二十分之一，而有關資本在遞交該請求書當日附有可在本公司股東大會上表決之權利。該書面請求必須述明召開會議之目的，並由有關股東簽署及送交本公司之註冊辦事處。請求書可包含數份格式相若之文件，而每份文件均由一名或多名有關股東簽署。如董事在該請求書遞交日期起計21天內，未有妥為安排在股東特別大會召開通告發出日期後28天內召開股東特別大會，則該等股東或佔該等全體股東總表決權一半以上之股東，可自行召開股東特別大會，但在此情況下召開之股東特別大會不得在上述日期起計三個月屆滿後舉行。由股東召開之股東特別大會，須盡可能以接近董事召開股東大會之方式召開。

將股東查詢送達董事會之程序

股東可隨時以書面形式向董事會遞交彼等之查詢及關注事項，其聯絡詳情如下：

董事會

萬科海外投資控股有限公司

香港

中環

花園道1號

中銀大廈55樓

電郵：vkoverseas.ir@vanke.com

圖文傳真：(852) 2328 8097

本公司董事會及／或相關董事委員會將考慮股東提出之查詢及關注事項，並在合適時作出回覆。

股東於股東大會提呈建議之程序

有意提呈決議案之股東必須根據本公司組織章程細則第72條要求召開股東大會。該書面決議案必須由有關股東簽署並送交本公司之註冊辦事處。

在不違反上述規定之情況下，任何有意提名任何人士於本公司股東大會上遴選本公司董事之股東，須於寄發大會通告後翌日起至截至不遲於有關大會舉行日期前七日止期間，將載有所需資料之書面申請送達萬科海外投資控股有限公司之香港主要營業地點(地址為香港中環花園道1號中銀大廈55樓)。提名委員會將根據董事會多元化政策及提名政策考慮有關人士是否合適。

企業管治報告(續)

本公司組織章程文件之修訂

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司之組織章程文件(即本公司之組織章程大綱及細則)概無變動。

本公司之組織章程大綱及細則於本公司及聯交所之網站登載。

會議出席記錄

個別董事出席截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行之董事會及各委員會會議之記錄列載如下。

董事姓名	董事會會議 (出席/ 舉行次數)	薪酬委員會會議 (出席/ 舉行次數)	提名委員會會議 (出席/ 舉行次數)	審核委員會會議 (出席/ 舉行次數)
執行董事				
張旭(主席)(自二零二一年十一月二十三日起辭任)	3/4	—	2/2	—
孫嘉(主席)(自二零二一年十一月二十三日起獲委任)	1/4	—	—	—
闕東武(首席執行官)	4/4	2/2	—	—
李凱彥	4/4	—	—	—
周悅(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	3/4	—	—	—
非執行董事				
陳志裕(自二零二一年五月二十六日起辭任)	1/4	—	—	1/3
獨立非執行董事				
陳維曦(自二零二一年五月二十六日起離任)	1/4	1/2	—	1/3
蔡奮威(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	3/4	1/2	—	2/3
羅芷妍	4/4	—	2/2	3/3
張安志	4/4	2/2	2/2	2/3

企業管治報告(續)

會議出席記錄(續)

個別董事出席截至二零二一年十二月三十一日止年度舉行之本公司股東大會之記錄列載如下。

董事姓名	二零二一年 股東週年大會
執行董事	
張旭(主席) (自二零二一年十一月二十三日起辭任)	✓
孫嘉(主席) (自二零二一年十一月二十三日起獲委任)	
闕東武(首席執行官)	✓
李凱彥	✓
周悅(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	✓
非執行董事	
陳志裕(自二零二一年五月二十六日起辭任)	
獨立非執行董事	
陳維曦(自二零二一年五月二十六日起離任)	
蔡奮威(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	✓
羅芷妍	✓
張安志	✓

獨立核數師報告



致萬科海外投資控股有限公司股東之獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第48至102頁的萬科海外投資控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒布的國際會計準則(「國際會計準則」)及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，以及與我們對開曼群島綜合財務報表的審計相關的任何道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行該等道德要求及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告(續)

關鍵審計事項(續)

投資物業的估值

茲提述綜合財務報表附註2(f)及附註11的會計政策。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理該事項

於二零二一年十二月三十一日，貴集團投資物業的公允價值合共港幣3,318,000,000元，佔貴集團於當日資產總值的56%。

於二零二一年十二月三十一日，貴集團投資物業的公允價值是由董事根據外部測量師行編製的估值進行評估，並在截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合損益表中記錄投資物業公允價值增加港幣191,000,000元。

貴集團的投資物業為位於香港的工業樓宇及英國的辦公室物業。

我們把投資物業的估值列為關鍵審計事項，因為有關投資物業對貴集團的資產總值有一定的重要性，再加上投資物業公允價值的變動對貴集團除稅前盈利至關重要以及投資物業的估值本質上具有主觀性，需要作出重大的判斷和估計，特別是選擇適當的估值方法、資本化率和市場租金，因而增加了出錯或管理層可能偏頗的風險。

我們就評估投資物業的估值所採用的審計程序包括以下各項：

- 取得和查閱由貴集團委聘的外部測量師行編製及董事據之評估投資物業的估值的報告；
- 評估外部測量師的資歷和經驗、其對受估物業的專業知識以及其客觀性；
- 在獨立進行的私人會議中與外部測量師討論其估值方法，並於我們的內部物業估值專家協助下，透過比較過往年度的假設和本年度的假設及目前獲得的公開數據，對估值中採納的主要估計和假設(包括資本化率和市場租金)提出質詢；
- 將貴集團向外部測量師提供的租務資料(包括承諾租金和出租率)與相關合約和文件進行抽樣比較。

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告(續)

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》以及香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

獨立核數師報告(續)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容(包括披露)以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是陳德基。

執業會計師
香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零二二年三月二十五日

綜合損益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
收入	3	461,205	474,524
服務成本		(182,434)	(169,243)
毛利		278,771	305,281
其他收入	4	753	848
行政及其他經營開支		(65,383)	(24,449)
投資物業公允價值增加／(減少)淨額	11(a)	191,263	(56,173)
經營盈利		405,404	225,507
融資收入	5(a)	2,685	8,145
融資成本	5(b)	(33,015)	(38,578)
應佔聯營公司業績		99,181	8,259
除稅前盈利	5	474,255	203,333
所得稅	6(a)	(49,563)	(17,607)
年內盈利		424,692	185,726
以下人士應佔：			
本公司股東		424,580	185,746
非控股權益		112	(20)
年內盈利		424,692	185,726
每股盈利－基本及攤薄	10	港幣1.09元	港幣0.48元

載於第54至102頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。本公司股東就應佔年內盈利已獲派及應獲派之股息詳情載於附註9。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
年內盈利	424,692	185,726
年內其他全面收益：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外附屬公司財務報表之匯兌差額	(1,195)	(3,414)
年內全面收益總額	423,497	182,312
以下人士應佔：		
本公司股東	423,405	182,329
非控股權益	92	(17)
年內全面收益總額	423,497	182,312

載於第54至102頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
投資物業	11	3,317,746	3,127,531
物業、機器及設備	11	685,336	640,299
於聯營公司之權益	13	469,052	375,854
其他非流動資產	14	37,620	42,305
投資工具	15	-	598,488
		4,509,754	4,784,477
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	14	185,583	103,622
投資工具	15	435,491	-
可收回稅項		8,506	2,546
銀行結餘及現金		811,937	610,851
		1,441,517	717,019
流動負債			
其他應付款項及應計費用	17	(295,622)	(228,900)
銀行貸款	19	(766,287)	(10,662)
租賃負債	18	(3,881)	(11,197)
應付稅項		(32,357)	(13,229)
		(1,098,147)	(263,988)
流動資產淨值		343,370	453,031
總資產減流動負債		4,853,124	5,237,508
非流動負債			
銀行貸款	19	(441,281)	(1,221,041)
租賃負債	18	(54,228)	(58,792)
遞延稅項負債	20	(57,388)	(45,887)
		(552,897)	(1,325,720)
資產淨值		4,300,227	3,911,788

綜合財務狀況表(續)

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
資本及儲備			
股本	21(b)	3,895	3,895
儲備		4,295,990	3,907,643
本公司股東應佔總權益			
		4,299,885	3,911,538
非控股權益		342	250
總權益			
		4,300,227	3,911,788

於二零二二年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

孫嘉
董事

關東武
董事

載於第54至102頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	本公司股東應佔					非控股權益 港幣千元	總權益 港幣千元
		股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元		
於二零二一年一月一日		3,895	1,030,877	(4,222)	2,880,988	3,911,538	250	3,911,788
二零二一年內之權益變動：								
年內盈利		-	-	-	424,580	424,580	112	424,692
換算海外業務之匯兌差額		-	-	(1,175)	-	(1,175)	(20)	(1,195)
全面收益總額		-	-	(1,175)	424,580	423,405	92	423,497
已批准之上年度末期股息	9(b)	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)
於二零二一年十二月三十一日		3,895	1,030,877	(5,397)	3,270,510	4,299,885	342	4,300,227
於二零二零年一月一日		3,895	1,030,877	(805)	2,730,300	3,764,267	267	3,764,534
二零二零年內之權益變動：								
年內盈利		-	-	-	185,746	185,746	(20)	185,726
換算海外業務之匯兌差額		-	-	(3,417)	-	(3,417)	3	(3,414)
全面收益總額		-	-	(3,417)	185,746	182,329	(17)	182,312
已批准之上年度末期股息	9(b)	-	-	-	(35,058)	(35,058)	-	(35,058)
於二零二零年十二月三十一日		3,895	1,030,877	(4,222)	2,880,988	3,911,538	250	3,911,788

載於第54至102頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
經營活動			
經營所得之現金淨額	16(a)	118,892	247,005
已付香港利得稅		(14,573)	(20,140)
退還香港利得稅		-	1,847
已付海外稅項		(10,498)	(7,388)
退還海外稅項		7	-
經營活動所得之現金淨額		93,828	221,324
投資活動			
添置投資物業之付款		(16,138)	-
添置物業、機器及設備之付款		(47,685)	(19,311)
投資工具之還款淨額		224,498	2,952
已收銀行利息		434	3,270
已收一間聯營公司之利息		2,282	4,868
聯營公司償還款項		23,662	114,669
來自一間聯營公司之墊款		23,600	25,400
向一間聯營公司還款		-	(78,024)
額外投資於一間聯營公司		(17,440)	(24,854)
投資活動所得之現金淨額		193,213	28,970
融資活動			
已付利息及其他借款成本	16(b)	(25,493)	(39,644)
已付租賃租金之資本部分	16(b)	(11,197)	(9,731)
已付租賃租金之利息部分	16(b)	(2,989)	(5,489)
新造銀行貸款所得款項	16(b)	-	402,691
償還銀行貸款	16(b)	(10,636)	(9,995)
償還來自一間中介控股公司貸款	16(b)	-	(395,029)
已付股息		(35,058)	(35,058)
融資活動所耗之現金淨額		(85,373)	(92,255)
現金及等值現金增加淨額		201,668	158,039
於一月一日現金及等值現金		610,851	450,893
外幣匯率變動之影響		(582)	1,919
於十二月三十一日現金及等值現金		811,937	610,851
於十二月三十一日現金及等值現金結餘之分析			
銀行結餘及現金		811,937	610,851

載於第54至102頁之附註乃此等綜合財務報表之一部分。

財務報表附註

1 一般資料

萬科海外投資控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)為於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands，而其香港主要辦事處為香港中環花園道1號中銀大廈55樓。本集團主要從事資產管理、物業發展及物業投資業務。

董事會認為，Wkland Investments Company Limited及萬科企業股份有限公司分別為中介控股公司及最終控股公司。Wkland Investments Company Limited為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，而萬科企業股份有限公司為於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及深圳證券交易所上市。

2 主要會計政策

(a) 遵例聲明

該等財務報表乃根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」，有關統稱包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)編製。由於香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，有關統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則源自國際財務報告準則並與其一致，該等財務報表亦遵守香港財務報告準則。該等財務報表亦遵守香港公司條例之規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策概要載於下文。

(b) 綜合財務報表之編製基礎

國際會計準則理事會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納之國際財務報告準則之修訂。香港會計師公會隨後亦因該等準則變動而頒佈等同之經修訂香港財務報告準則，並與國際會計準則理事會所頒佈者具有相同生效日期，且該等內容在所有重大方面與國際會計準則理事會所頒佈者一致。

該等修訂對本集團之當前或先前期間業績及財務狀況之編製或呈列方式概無造成重大影響。

本集團並無採用於本會計期間尚未生效之任何新準則或詮釋。

截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務報表包括本集團及本集團於聯營公司之權益。

除投資物業按公允價值列值外(見附註2(f))，編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(b) 綜合財務報表之編製基礎(續)

編製符合國際財務報告準則及香港財務報告準則規定之財務報表時，管理層須作出影響政策之應用以及資產、負債、收入及開支之呈報金額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗以及有關情況下相信為合理之多個其他因素而作出，其結果構成對難以從其他途徑即時確切得知之資產及負債賬面值作出判斷時之基準。實際結果與此等估計或有差異。

本集團會持續評估此等估計及相關假設。會計估計之修訂若只影響修訂估計之期間，則在該期間內確認；若修訂對當前期間及未來期間均有影響，則在作出修訂之期間及未來期間確認。

(c) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為本集團控制之實體。若本集團因參與實體之業務而就可變動回報承擔風險或有權享有有關回報，以及有能力透過其對實體之權力而影響該等回報，即本集團被視為可控制該實體。在評估本集團是否有權力時，僅考慮(由本集團或其他人士所持有)實質權利。

於附屬公司之投資自開始控制當日起至失去控制權當日止綜合計入綜合財務報表。集團內公司間之結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利於編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所引致未變現虧損之抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於無減值證據出現之情況下方可予以抵銷。

非控股權益指並非由本公司直接或間接擁有之附屬公司權益，而本集團未有就此與該等權益持有人達成任何附加條款，致令本集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義之合約責任。就各項業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益分佔附屬公司之可識別資產淨值計量任何非控股權益。

非控股權益會在綜合財務狀況表之權益中與本公司權益股東之應佔權益分開呈報。本集團業績內之非控股權益會在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表中列作本公司非控股權益與股東之間之本年度損益總額及全面收益總額分配。來自非控股權益持有人之貸款及其他有關該等持有人之合約責任乃於綜合財務狀況表內呈列為財務負債。

當經企業收購或其他途徑收購物業時，管理層考慮所收購實體資產及業務之實質，以釐定有關收購是否為收購業務。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(c) 附屬公司及非控股權益(續)

倘除物業外亦收購一系列綜合業務，則本集團將收購入賬列作業務合併。具體而言，本集團考慮取得重大進展之程度(如保養及服務式住宅營運等)。倘收購一項資產或一組資產並不構成業務合併，則被視為物業收購。在此等情況下，本集團確認個別可識別所收購資產及所承擔負債。收購成本按於收購日期之相應公允價值分配至個別可識別資產及負債。

倘本集團於附屬公司之權益變動不會導致失去控制權，則按股權交易入賬，而綜合權益內之控股及非控股權益金額須作出調整，以反映相關權益之變動，惟不會對商譽作出調整，亦不會確認任何收益或虧損。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則按出售該附屬公司之全部權益入賬，而所得收益或虧損將於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留之任何權益將按公允價值確認，有關金額將被視為財務資產於首次確認時之公允價值或(倘適用)於聯營公司之投資在首次確認時之成本值(見附註2(d))。

在本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損列賬(見附註2(i)(ii))。

(d) 聯營公司

聯營公司乃指本集團或本公司可以對其管理層發揮重大影響力之實體(包括參與其財務及經營決策)，惟並非控制或共同控制其管理層。

於聯營公司之投資按權益法計入綜合財務報表，惟分類為持作出售(或計入分類為持作出售之出售組別)則除外。根據權益法，投資初步按成本計值，並就本集團分佔聯營公司可識別資產淨值於收購日期之公允價值超出投資成本(如有)之任何差額作出調整。投資成本包括購買價、收購該投資直接應佔其他成本，以及構成本集團權益投資一部分之在聯營公司之直接投資。其後，投資就本集團分佔聯營公司資產淨值及任何有關投資減值虧損之收購後變動作出調整(見附註2(i))。於各報告日期，本集團評估是否有任何客觀跡象顯示投資減值。任何於收購日期超出成本之金額、本集團應佔聯營公司收購後與除稅後之業績以及年內任何減值虧損均於綜合收益表內確認，而本集團分佔聯營公司收購後與除稅後之其他全面收益項目則在綜合全面收益表內確認。

本集團與其聯營公司間交易產生之未變現損益，均按本集團於聯營公司所佔之權益比率對銷；惟倘未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值，則該等未變現虧損會即時在損益確認。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(e) 投資工具

投資工具於本集團承諾購買／出售投資當日確認／終止確認。投資初步按公允價值加直接應佔交易成本列賬。有關工具其後按攤銷成本列賬，原因為其持作收取純粹為支付本金及利息之合約現金流量。投資之利息收入採用實際利率法計算(見附註2(p)(iii))。

(f) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末仍在興建或發展，且公允價值不能於當時可靠釐定者則作別論。公允價值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(p)(i)所述方式入賬。

(g) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃按成本扣除累計折舊及累計減值虧損入賬。成本包括收購資產直接應佔開支。

倘超逾現有資產原先評估表現水平之未來經濟效益很可能流入本集團且其成本能可靠計量時，已確認與物業、機器及設備有關之其後開支加入資產賬面值。所有其他其後開支在產生期間確認為開支。

自物業、機器及設備安裝且準備投入使用當日起確認折舊。物業、機器及設備折舊乃按物業、機器及設備項目各組成部分之估計可使用年期以直線法於損益確認如下：

—租賃作自用之其他物業	按租期
—辦公室及停車場設備	5年
—電腦設備	5年

重建中物業按成本列賬且不予折舊。有關在建資產之開支(包括借款成本)於發生時予以資本化。折舊將於發展完成並可予使用時開始。

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)將每年進行檢討。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產

(i) 作為承租人

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下之短期租賃及低價值資產租賃除外。

倘將租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款之現值確認，並使用相關遞增借款利率折現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。並非取決於指數或比率之可變租賃付款不包括在租賃負債之計量，因此於其產生之會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認之使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債之初步金額加於開始日期或之前支付之任何租賃付款，以及產生之任何初步直接成本。使用權資產其後按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(g)及2(i)(ii)），惟符合投資物業定義之使用權資產根據附註2(f)按公允價值入賬除外。

根據適用於以攤銷成本列賬的債務證券投資（見附註2(e)，2(i)(i)及2(p)(iii)）的會計政策，可退還租金按金的初始公允價值與使用權資產分開入賬。按金初始公允價值與面值之間的任何差額均作為已作出的額外租賃付款入賬，並計入使用權資產成本。

當未來租賃付款因指數或比率變動而改變，或本集團根據剩餘價值擔保估計預期應付之金額有變，或因重新評估本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。按此方式重新計量租賃負債時，使用權資產之賬面值將作相應調整，或倘使用權資產之賬面值已減至零，則於損益列賬。

本集團將不符合投資物業定義之使用權資產呈列為「物業、機器及設備」，並將租賃負債分別呈列於財務狀況表。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(h) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃範疇發生變化或租賃合約原先並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修改」)，且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。於該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的折現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因二零一九年冠狀病毒疫情(COVID-19)而直接產生的任何租金減免，且符合國際財務報告準則／香港財務報告準則第16號「租賃」第46B段所載的條件。在該等情況下，本集團已利用實際權宜方法不對租金減免是否為租賃修改進行評估，並於觸發租金減免的事件或條件發生時確認為代價變動。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期結束後十二個月內結算的合約付款的現值。

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租人時，在租賃開始時釐定各項租賃屬融資租賃或經營租賃。倘租賃將相關資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人，則分類為融資租賃，否則，租賃將分類為經營租賃。經營租賃之租金收入根據附註2(p)(i)確認。

(i) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具產生之信貸虧損

本集團就按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及等值現金、應收賬款及其他應收款項、應收聯營公司／集團公司款項以及投資工具)確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

預期信貸虧損乃信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有預期現金差額之現值計量。

應收賬款之虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。至於所有其他金融工具，本集團以相等於12個月預期信貸虧損金額確認虧損撥備，除非自初始確認後該金融工具的信貸風險顯著增加，在此情況下，虧損撥備會以全期預期信貸虧損金額計量。

倘屬日後實際上不收回的金融資產，則其賬面總值(部分或全部)會被撇銷。該情況通常出現在本集團認為債務人並無資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

倘先前撇銷之資產其後收回，則在進行收回期間內之損益確認為減值撥回。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(i) 信貸虧損及資產減值(續)

(ii) 其他非流動資產之減值

本集團會在各報告期末審閱內部及外部資料，以確定下列資產是否出現減值跡象，或先前確認之減值虧損是否不再存在或可能已經減少：

- 物業、機器及設備(包括使用權資產)及；
- 本公司財務狀況表內於附屬公司之權益。

倘若存在任何有關跡象，則會估計資產之可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃按能反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前折現率，折現至其現值。

— 確認減值虧損

每當資產或其所屬之現金生產單位之賬面值超過其可收回金額，即會於損益確認減值虧損。

— 撥回減值虧損

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利轉變，有關減值虧損將予撥回。

撥回之減值虧損以倘過往年度並未確認減值虧損而原應釐定之資產賬面值為限。撥回之減值虧損乃於確認撥回之年度內計入損益。

(iii) 中期財務報告及減值

根據上市規則，本集團須根據國際會計準則／香港會計準則第34號「中期財務報告」就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末時，本集團採用於財務年度完結時應採用之同一減值測試、確認及撥回條件(見附註2(i)(i)及(ii))。

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團獲得無條件收取代價之權利時確認。倘支付該代價僅須經過時間流逝方會到期，則獲得代價的權利為無條件。不包含重大融資成分的應收款項初步按其交易價格計量。包含重大融資成分的應收款項及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本列賬，並包括信貸虧損撥備(見附註2(i)(i))。

(k) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認。於初步確認後，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，惟倘折現影響並不重大，則按發票金額列賬。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(l) 現金及等值現金

現金及等值現金包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期高流動性投資(即在沒有涉及重大價值轉變之風險下可以即時轉換為已知數額且購入時於三個月內到期之現金投資)。現金及等值現金已根據附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估。

(m) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及各項非貨幣福利之成本，均在僱員提供相關服務之年度內計提。如延遲支付或結算會構成重大影響，則上述數額須按現值列賬。

(n) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認；倘若相關項目分別於其他全面收益或直接於權益確認，則有關稅項金額亦應分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期稅項乃按年內應課稅收入，根據已生效或於報告期末實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，並就過往年度應付稅項作出任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債就財務呈報目的而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於未來可能有應課稅溢利可供抵免之相關遞延稅項資產)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差異而產生之數額；但有關差異必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅項虧損向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，倘涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，而且預期在能夠使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回，則予以計算在內。

當投資物業按附註2(f)所載會計政策以其公允價值列賬，已確認遞延稅項金額是以於結算日按賬面值出售該等資產所適用之稅率計算，除非該物業應予折舊及按商業模式持有，並旨在於一段時間內耗用而非透過出售以獲取該物業內含絕大部分經濟效益，則作別論。在所有其他情況下，所確認遞延稅項金額是按照資產與負債賬面金額之預期變現或結算方式，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算。遞延稅項資產和負債均不折現計算。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(n) 所得稅(續)

本集團於各結算日重新檢討遞延稅項資產之賬面值，對預期不再可能有足夠應課稅溢利可供抵免相關稅項利益時予以削減。若日後可能有足夠應課稅溢利時，則有關扣減將予以撥回。

當期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。倘本公司或本集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且在符合以下附帶條件之情況下，當期稅項資產與遞延稅項資產始會分別與當期稅項負債及遞延稅項負債抵銷：

- 倘為當期稅項資產及負債，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，而此等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，此等公司計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要清償或大額遞延稅項資產可以收回之期間內，按淨額基準變現當期稅項資產及清償當期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(o) 撥備及或然負債

倘本集團須就已發生之事件承擔法律或推定義務而很可能會導致經濟利益外流以履行有關義務，且可作出可靠之估計時，則確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按履行義務預計所需支出之現值計提撥備。

倘可能毋須作出經濟利益外流，或無法對有關數額作出可靠之估計，則會將該義務披露為或然負債，但經濟利益外流之可能性極低則除外。倘可能義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非經濟利益外流之可能性極低。

倘結算撥備所需的部分或全部支出預期由另一方償還，則就幾乎確定的任何預期償還確認一項單獨的資產。就償還確認的金額僅限於撥備的賬面值。

(p) 收益及其他收入

當本集團於日常業務過程中提供服務或他人根據租賃使用本集團資產而產生收益時，本集團將收入分類為收益。

當服務之控制權轉移至客戶或承租人有權使用資產時，按本集團預期將享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代第三方收取的款項。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(p) 收益及其他收入(續)

本集團之收益及其他收入確認政策之進一步詳情如下：

(i) 經營租賃租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涵蓋期間內，以等額在損益中確認；惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產產生之收益模式則除外。所授出租賃優惠均在損益中確認並為應收租賃淨付款總額之組成部分。

(ii) 資產管理費收入及物業管理收入

資產管理費收入及物業管理收入於提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入於計提時按實際利率法計算確認。

(q) 外幣換算

年內之外幣交易按交易日適用之匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按報告期末適用之匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣按歷史成本計量之非貨幣資產及負債採用交易日適用之匯率換算。交易日期為本集團初步確認有關非貨幣資產或負債之日期。以公允價值列賬外幣計值之非貨幣資產及負債，採用公允價值計量日期之匯率換算。

海外業務業績乃按與交易日之匯率相若的匯率換算為港幣。財務狀況表項目按報告期末之收市匯率換算為港幣。所產生匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備之權益內單獨累計。

出售海外業務時，有關該海外業務之匯兌差額累計金額於確認出售損益時自權益重新分類至損益。

(r) 借款成本

收購、建設或生產需要相當長時間方可作擬定用途或出售之資產直接應佔之借款成本資本化為該資產之部分成本。其他借款成本於產生期間支銷。

屬於合資格資產成本一部分之借款成本在資產產生開支、借款成本產生及使資產投入擬定用途或出售所需準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或出售所需絕大部分準備工作中止或完成時，借款成本暫停或停止資本化。

財務報表附註(續)

2 主要會計政策(續)

(s) 關聯方

(a) 倘出現下列情況，有關人士或其近親為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理層之成員。

(b) 倘出現下列情況，有關實體為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營或合營公司(或某集團之成員公司之聯營或合營公司，而另一實體為該集團之成員公司)。
- (iii) 兩間實體皆為同一第三方之合營公司。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司及另一間實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為就本集團或與本集團有關連實體之僱員福利而設離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響力，或擔任實體(或實體之母公司)主要管理層之成員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司為本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

有關人士之近親家族成員為預期於與實體交易時將影響該人士或受該人士影響之該等家族成員。

(t) 分部報告

營運分部及綜合財務報表所呈報之各分部項目金額，乃從就分配資源予本集團各項業務及地區分部及評估其表現而定期提供予本集團最高行政管理人員之財務資料中識別。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會綜合呈報，除非有關分部具有類似經濟特徵以及在產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用之方式及監管環境性質方面類似。倘個別非屬重要之營運分部共同擁有上述大部分特徵，則可綜合呈報。

財務報表附註(續)

3 收入及分部資料

(a) 年內確認之收入如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
隨時間確認之香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入		
物業管理費收入	16,287	16,561
資產管理費收入	228,737	237,334
其他來源之收入		
投資物業之租金收入	128,540	136,160
投資工具之利息收入	87,641	84,469
	461,205	474,524

(b) 分部報告

本集團首席營運決策人主要基於分部盈利評估營運分部表現。分部盈利指分部賺取之盈利，撇除總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)、融資收入一銀行利息收入及所得稅。

本集團按與提供予本集團首席營運決策人以供其分配資源及評估表現之內部呈報資料一致之方式呈列下列三個分部：

物業投資： 出租本集團之投資物業以賺取租金及管理費收入，並長遠從物業升值中獲益

物業發展： 從本集團角度而言，應佔主要業務為物業發展及融資之本集團聯營公司之業績、應收一間聯營公司之利息收入及投資工具之利息收入

資產管理： 提供資產管理服務之資產管理費收入

分部資產主要包括各分部直接相關之所有非流動資產及流動資產，惟物業、機器及設備(不包括重建中物業及租賃作自用之其他物業)、其他應收款項、其他按金、預付款項、可收回稅項以及銀行結餘及現金除外。由於本集團按集團基準監察及管理其負債，故並無呈列分部負債分析。

財務報表附註(續)

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部報告(續)

佔本集團收入10%或以上之來自客戶收入載列如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業發展分部－客戶A	87,641	84,469
資產管理分部－由最終控股公司控制之實體	228,737	237,334

營運分部

分部業績如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
收入	144,827	87,641	228,737	461,205
投資物業公允價值變動前之分部業績	77,911	157,436	75,344	310,691
投資物業公允價值增加淨額	191,263	–	–	191,263
分部業績	269,174	157,436	75,344	501,954
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)				(28,102)
融資收入－銀行利息收入				403
除稅前盈利				474,255
所得稅				(49,563)
年內盈利				424,692

財務報表附註(續)

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部報告(續)

營運分部(續)

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	物業投資 港幣千元	物業發展 港幣千元	資產管理 港幣千元	總計 港幣千元
收入	152,721	84,469	237,334	474,524
投資物業公允價值變動前之分部業績	86,877	97,296	90,292	274,465
投資物業公允價值減少	(56,173)	–	–	(56,173)
分部業績	30,704	97,296	90,292	218,292
總辦事處及企業開支(扣除未分配收入)				(18,236)
融資收入—銀行利息收入				3,277
除稅前盈利				203,333
所得稅				(17,607)
年內盈利				185,726

按分部劃分之資產總值

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
物業投資	3,365,581	3,183,462
物業發展	1,629,459	1,601,562
資產管理	82,531	78,089
分部資產	5,077,571	4,863,113
物業、機器及設備	1,290	504
其他應收款項	51,967	24,482
可收回稅項	8,506	2,546
銀行結餘及現金	811,937	610,851
資產總值	5,951,271	5,501,496

財務報表附註(續)

3 收入及分部資料(續)

(b) 分部報告(續)

地域資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶之收入；及(ii)本集團投資物業、重建中物業、租賃作自用之其他物業、於聯營公司之權益及其他非流動資產(「指定非流動資產」)之地理位置之資料。客戶之地理位置乃基於提供服務之地點。指定非流動資產之地理位置，就投資物業、重建中物業、租賃作自用之其他物業及其他非流動資產而言，為資產的實際地點，而就於聯營公司之權益而言，乃基於營運所在地。

	來自外部客戶之收入		指定非流動資產	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
香港	194,854	214,624	2,847,784	2,830,475
英國	60,796	64,357	1,360,417	1,165,376
美國	205,555	195,543	300,263	788,122
總計	461,205	474,524	4,508,464	4,783,973

4 其他收入

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
就提前終止租約自租戶收取之補償金	91	182
管理費收入	590	539
其他	72	127
	753	848

財務報表附註(續)

6 所得稅

(a) 所得稅指：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
年內撥備	5,709	11,332
過往年度超額撥備	(60)	(7,432)
	<u>5,649</u>	<u>3,900</u>
即期稅項－海外		
年內撥備	33,992	12,893
過往年度超額撥備	(1,675)	(1,592)
	<u>32,317</u>	<u>11,301</u>
遞延稅項		
產生及撥回暫時差異(附註20)	<u>11,597</u>	<u>2,406</u>
	<u>49,563</u>	<u>17,607</u>

香港利得稅乃按本年度估計應課稅盈利之16.5%(二零二零年：16.5%)作出撥備，惟本集團一間附屬公司則屬利得稅兩級制下之合資格公司。

就該附屬公司而言，首港幣2百萬元之應課稅盈利按8.25%稅率繳稅，其餘應課稅盈利則按16.5%稅率繳稅。

海外稅項乃按本集團須課稅之司法權區適用之稅率計算。

應佔聯營公司所得稅支出港幣5,028,000元(二零二零年：港幣649,000元)計入截至二零二一年十二月三十一日止年度應佔聯營公司業績。

(b) 按適用稅率計算之稅項支出與除稅前盈利之對賬如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前盈利	474,255	203,333
按適用於有關司法權區盈利之稅率計算除稅前盈利之估計稅項	91,883	32,475
不能扣稅之開支之稅務影響	8,399	12,793
毋須課稅之收入之稅務影響	(49,597)	(18,776)
未經確認稅務虧損之稅務影響	613	139
過往年度超額撥備	(1,735)	(9,024)
稅務開支	<u>49,563</u>	<u>17,607</u>

財務報表附註(續)

7 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部規定所披露之董事酬金如下：

	二零二一年				
	薪金、津貼及			退休	總值
	董事袍金	實物利益	酌情花紅	計劃供款	
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
執行董事					
張旭先生(自二零二一年十一月二十三日起辭任)	179	-	-	-	179
孫嘉先生(自二零二一年十一月二十三日起獲委任)	21	-	-	-	21
關東武女士	200	281	-	-	481
李凱彥先生	200	3,435	2,136	136	5,907
周悅女士(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	120	1,603	1,282	128	3,133
	720	5,319	3,418	264	9,721
非執行董事					
陳志裕先生(自二零二一年五月二十六日起辭任)	60	10	-	-	70
獨立非執行董事					
蔡奮威先生(自二零二一年五月二十六日起獲委任)	120	80	-	-	200
陳維曦先生(自二零二一年五月二十六日起離任)	80	15	-	-	95
羅芷妍女士	200	95	-	-	295
張安志先生	200	100	-	-	300
	600	290	-	-	890
	1,380	5,619	3,418	264	10,681

財務報表附註(續)

7 董事酬金(續)

	二零二零年					
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元		酌情花紅 港幣千元	退休 計劃供款 港幣千元	總值 港幣千元
執行董事						
張旭先生	200	-	-	-	-	200
關東武女士	200	297	-	-	-	497
李凱彥先生	200	3,376	1,052	133	-	4,761
Lin Lily女士(自二零二零年 八月二十一日起辭任)	128	1,322	-	52	-	1,502
	728	4,995	1,052	185	-	6,960
非執行董事						
陳志裕先生	150	55	-	-	-	205
獨立非執行董事						
陳維曦先生	200	65	-	-	-	265
羅芷妍女士	200	65	-	-	-	265
張安志先生	200	55	-	-	-	255
	600	185	-	-	-	785
	1,478	5,235	1,052	185	-	7,950

財務報表附註(續)

8 最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(二零二零年：一名董事)。三名(二零二零年：四名)最高薪酬人士之薪酬總額如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	7,430	10,437
酌情花紅	3,712	2,870
退休計劃供款	172	237
	11,314	13,544

非董事及最高薪酬人士之薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零二一年	二零二零年
港幣3,000,001元－港幣3,500,000元	–	2
港幣3,500,001元－港幣4,000,000元	3	2
	3	4

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士的任何一人(包括董事)支付酬金作為加入本集團或加入本集團後之獎金或作為離任之補償。

9 股息

(a) 本年度股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於報告期後擬派末期股息每股港幣0.09元(二零二零年：港幣0.09元)	35,058	35,058

於二零二二年三月二十五日舉行之會議上，董事建議宣派末期股息每股港幣0.09元。此擬派股息並未於本集團之綜合財務報表內反映為應付股息，直至本公司股東批准後方會反映為截至二零二二年十二月三十一日止年度之儲備分配。

(b) 於本年度內批准及派付之過往財政年度股息

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
於本年度內批准及派付之過往財政年度末期股息每股港幣0.09元 (二零二零年：港幣0.09元)	35,058	35,058

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無股東放棄或同意放棄任何股息。

財務報表附註(續)

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利港幣424,580,000元(二零二零年：港幣185,746,000元)及年內已發行股份389,527,932股(二零二零年：389,527,932股)計算。

由於本公司於年內並無已發行潛在攤薄股份(二零二零年：無)，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

11 投資物業以及物業、機器及設備

(a) 賬面值對賬

	物業、機器及設備					總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	重建中物業 港幣千元	租賃作自用		小計 港幣千元	
			之其他物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元		
成本或估值：						
於二零二零年一月一日	3,153,973	596,334	9,642	588	606,564	3,760,537
添置	-	28,811	16,696	465	45,972	45,972
公允價值虧損	(56,173)	-	-	-	-	(56,173)
匯兌調整	29,731	-	-	-	-	29,731
於二零二零年十二月三十一日	3,127,531	625,145	26,338	1,053	652,536	3,780,067
指：						
按成本	-	625,145	26,338	1,053	652,536	652,536
按估值	3,127,531	-	-	-	-	3,127,531
	3,127,531	625,145	26,338	1,053	652,536	3,780,067
於二零二一年一月一日	3,127,531	625,145	26,338	1,053	652,536	3,780,067
添置	16,138	55,290	-	1,131	56,421	72,559
公允價值收益	191,263	-	-	-	-	191,263
匯兌調整	(17,186)	-	-	-	-	(17,186)
於二零二一年十二月三十一日	3,317,746	680,435	26,338	2,184	708,957	4,026,703
指：						
按成本	-	680,435	26,338	2,184	708,957	708,957
按估值	3,317,746	-	-	-	-	3,317,746
	3,317,746	680,435	26,338	2,184	708,957	4,026,703

財務報表附註(續)

11 投資物業以及物業、機器及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

	物業、機器及設備					總計 港幣千元
	投資物業 港幣千元	重建中物業 港幣千元	租賃作自用 之其他物業 港幣千元	機器及設備 港幣千元	小計 港幣千元	
累計折舊：						
於二零二零年一月一日	-	-	(1,345)	(466)	(1,811)	(1,811)
本年度扣除	-	-	(10,343)	(83)	(10,426)	(10,426)
於二零二零年十二月三十一日	-	-	(11,688)	(549)	(12,237)	(12,237)
於二零二一年一月一日	-	-	(11,688)	(549)	(12,237)	(12,237)
本年度扣除	-	-	(11,039)	(345)	(11,384)	(11,384)
於二零二一年十二月三十一日	-	-	(22,727)	(894)	(23,621)	(23,621)
賬面淨值：						
於二零二一年十二月三十一日	3,317,746	680,435	3,611	1,290	685,336	4,003,082
於二零二零年十二月三十一日	3,127,531	625,145	14,650	504	640,299	3,767,830

(i) 公允價值層級

下表呈列於報告期末按經常性基準計量本集團投資物業之公允價值，分類至香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三級公允價值層級。公允價值計量分類之層級乃經參考以下估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級且並未使用重大不可觀察輸入數據之可觀察輸入數據。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據)計量之公允價值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

財務報表附註(續)

11 投資物業以及物業、機器及設備(續)

(a) 賬面值對賬(續)

(i) 公允價值層級(續)

	於二零二一年 十二月 三十一日之	於二零二一年十二月三十一日 分類為以下各級之公允價值計量		
	公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
— 工業 — 香港	1,994,300	—	—	1,994,300
— 辦公室 — 英國	1,323,446	—	—	1,323,446
	3,317,746	—	—	3,317,746

	於二零二零年 十二月 三十一日之	於二零二零年十二月三十一日 分類為以下各級之公允價值計量		
	公允價值 港幣千元	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元
經常性公允價值計量				
投資物業：				
— 工業 — 香港	2,004,460	—	—	2,004,460
— 辦公室 — 英國	1,123,071	—	—	1,123,071
	3,127,531	—	—	3,127,531

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無於第一級和第二級之間進行轉撥(二零二零年：無)，亦無轉撥至或轉撥自第三級(二零二零年：無)。本集團之政策為於報告期末確認公允價值層級各級之間進行轉撥。

財務報表附註(續)

11 投資物業以及物業、機器及設備(續)

(b) 投資物業之公允價值計量

本集團全部投資物業均於二零二一年十二月三十一日重新估值。有關估值由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司及Knight Frank LLP進行，其員工具備相關專業資格且近期曾就有關地點及類別之物業進行估值。於各中期及年度報告日進行估值時，管理層已與測量師討論有關估值假設及估值結果。

(ii) 有關第三級公允價值計量之資料

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	幅度 (加權平均)
投資物業 — 香港	出租及回歸期法	出租期 — 資本化率	3.5%(二零二零年：3.5%)
		回歸期 — 資本化率	4%(二零二零年：4%)
		— 每平方呎市場租金	港幣9.4–10.5元(港幣10.0元) (二零二零年：港幣9.4–10.5元 (港幣10.0元))
投資物業 — 英國	出租及回歸期法	出租期 — 資本化率	4.08%(二零二零年：4.56%)
		回歸期 — 資本化率	4.16%(二零二零年：4.72%)
		— 每平方呎市場租金	6.8英鎊(二零二零年：6.5英鎊)

香港及英國投資物業之公允價值乃按物業現有租約所產生租金收入淨額(當中計及租約之歸復收入潛力，該租金收入其後按適當的資本化率撥充資本以釐定市值)及參考相關市場上可取得之可資比較銷售交易而釐定。公允價值計量與每平方呎的市場租金成正比，及與資本化率成反比。

本年度第三級公允價值計量結餘之變動載於綜合財務報表附註11(a)。

投資物業之公允價值調整於綜合損益表內「投資物業公允價值增加/(減少)淨額」一項確認。

財務報表附註(續)

11 投資物業以及物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業

本集團以經營租賃方式出租投資物業。租期一般初步為期1至20年，可選擇於該日後重續租賃時重新磋商所有條款。若干租賃包括根據租戶收入收取之可變租賃付款條款。

本集團將於未來期間根據於報告日期之不可撤銷經營租賃應收之未折現付款條款如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
一年內(附註)	119,392	122,651
一年後但兩年內(附註)	82,356	79,945
兩年後但三年內(附註)	57,667	57,723
三年後但四年內(附註)	55,706	52,413
四年後但五年內(附註)	43,653	52,413
五年後(附註)	33,068	40,207
	391,842	405,352

附註：該等金額包括在未來期間從位於英國的投資物業應收的租賃付款，該投資物業於二零二二年一月出售(見附註26(b))。

(d) 租賃作自用之其他物業

本集團透過租賃協議取得將若干物業用作其辦公室之權利。租期一般初步為期2至7.5年。

(e) 重建中物業

於二零一九年，本集團透過向一間同系附屬公司收購附屬公司而收購物業。本集團擬重建物業為酒店相關物業。重建中物業位於香港，餘下租期超過50年。

財務報表附註(續)

12 於附屬公司之權益以及應收附屬公司款項

	本公司	
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非上市股份—原值(附註(a))	—	—
應收附屬公司款項(非即期部分)(附註(b))	1,168,626	1,273,189
	1,168,626	1,273,189

附註：

- (a) 結餘指附屬公司非上市股份之原值港幣23元(二零二零年：港幣23元)。
- (b) 應收附屬公司款項為無抵押、免息及可於一年後收回。
- (c) 主要附屬公司之詳情載於第101及102頁。

13 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項

	二零二一年	二零二零年
	港幣千元	港幣千元
應佔資產淨值	401,788	285,168
應收一間聯營公司款項(非即期部分)(附註(a))	67,264	90,686
	469,052	375,854
應收一間聯營公司款項(即期部分)(附註(a))	1,834	2,075
應付一間聯營公司款項(即期部分)(附註(b))	119,161	95,561

財務報表附註(續)

13 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項(續)

本集團於聯營公司之權益乃按權益法計入綜合財務報表，其詳情如下：

聯營公司名稱	業務結構形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本之詳情	擁有權比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
Ultimate Vantage Limited*	註冊成立	香港	100股普通股 (港幣100元)	20%	-	20%	物業發展
金滙隆有限公司*	註冊成立	香港	100股普通股 (港幣100元)	20%	-	20%	物業融資
657-667 Mission Street Venture LLC**	註冊成立	美利堅合眾國 (「美國」)	33,862,528美元	45%	-	45%	投資控股
657-667 Mission Holdings LLC**	註冊成立	美國	33,862,528美元	45%	-	45%	投資控股
657-667 Mission Mezz LLC**	註冊成立	美國	33,862,528美元	45%	-	45%	融資
657-667 Mission Property Owner LLC**	註冊成立	美國	33,862,528美元	45%	-	45%	物業投資

* 非上市公司，並無市場報價

657-667 Mission Street Venture LLC及其附屬公司(統稱「Mission Venture集團」)

附註：

(a) 應收金滙隆有限公司(「金滙隆」)之款項港幣69,098,000元(二零二零年：港幣92,761,000元)，為無抵押、按港幣最優惠利率減年利率2.1厘計息。預計其中港幣1,834,000元(二零二零年：港幣2,075,000元)將於一年內收回，餘額港幣67,264,000元(二零二零年：港幣90,686,000元)將於一年後收回。

(b) 應付Ultimate Vantage Limited(「UVL」)之款項港幣119,161,000元(二零二零年：港幣95,561,000元)為無抵押、不計息及要求償還。

財務報表附註(續)

13 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項(續)

下文披露調整至綜合財務報表內賬面值之聯營公司財務資料概要：

二零二一年

	UVL 港幣千元	金滙隆 港幣千元	Mission Venture 集團 港幣千元	總計 港幣千元
聯營公司之總金額				
非流動資產	-	268,027	1,373,582	1,641,609
流動資產	812,666	78,320	172,941	1,063,927
流動負債	(290,853)	(9,629)	(35,739)	(336,221)
非流動負債	-	(336,331)	(850,011)	(1,186,342)
權益	521,813	387	660,773	1,182,973
收入	40,937	14,477	-	55,414
年內盈利	16,115	2,086	213,066	231,267
全面收益總額	16,115	2,086	213,066	231,267
股東增加投資	-	-	38,755	38,755
調整至本集團於聯營公司之權益				
淨資產之總金額	521,813	387	660,773	
本集團之實際權益	20%	20%	45%	
本集團應佔淨資產	104,363	77	297,348	401,788
應收聯營公司款項－非即期部分	-	67,264	-	67,264
於綜合財務報表之賬面值	104,363	67,341	297,348	469,052
應收一間聯營公司款項－即期部分	-	1,834	-	1,834
應付一間聯營公司款項－即期部分	(119,161)	-	-	(119,161)

財務報表附註(續)

13 於聯營公司之權益以及應收／應付聯營公司款項(續)

二零二零年

	UVL 港幣千元	金滙隆 港幣千元	Mission Venture 集團 港幣千元	總計 港幣千元
聯營公司之總金額				
非流動資產	–	354,449	1,384,027	1,738,476
流動資產	865,772	108,490	21,324	995,586
流動負債	(360,074)	(11,197)	(995,424)	(1,366,695)
非流動負債	–	(453,441)	(975)	(454,416)
權益／(虧絀)	505,698	(1,699)	408,952	912,951
收入	60,333	24,693	–	85,026
年內盈利／(虧損)	16,562	(2,811)	11,517	25,268
全面收益總額	16,562	(2,811)	11,517	25,268
股東增加投資	–	–	55,229	55,229
調整至本集團於聯營公司之權益				
淨資產／(負債)之總金額	505,698	(1,699)	408,952	
本集團之實際權益	20%	20%	45%	
本集團應佔淨資產	101,140	–	184,028	285,168
應收聯營公司款項－非即期部分	–	90,686	–	90,686
於綜合財務報表之賬面值	101,140	90,686	184,028	375,854
應收一間聯營公司款項－即期部分	–	2,075	–	2,075
應付一間聯營公司款項－即期部分	(95,561)	–	–	(95,561)

財務報表附註(續)

14 應收賬款及其他應收款項以及其他非流動資產

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
應收賬款(扣除虧損撥備)(附註(a))	908	1,809
未攤銷應收租金	46,278	54,122
其他應收款項	10,606	15,639
其他按金	6,550	5,980
就收購附屬公司支付之按金(附註26(a))	42,646	–
預付賬款	2,929	2,700
應收一間聯營公司款項(附註13(a))	1,834	2,075
應收一間中介控股公司款項(附註(b))	58,533	34,959
應收同系附屬公司款項(附註(b))	52,919	28,643
	223,203	145,927
指：		
即期	185,583	103,622
非即期(未攤銷應收租金)	37,620	42,305
	223,203	145,927

(a) 賬齡分析

於報告期末，應收賬款根據收入確認日期之賬齡分析如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
0至30日	804	1,178
31至90日	104	631
	908	1,809

應收賬款自收入確認日期起計15至90日內到期。有關本集團信貸政策及應收賬款所產生信貸風險之進一步詳情載於附註22(a)。

- (b) 應收一間中介控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。有關結餘包括提供資產管理服務所產生應收一間中介控股公司及同系附屬公司之賬款分別港幣26,481,000元(二零二零年：港幣34,959,000元)及港幣52,439,000元(二零二零年：港幣28,480,000元)。該等結餘中，港幣54,388,000元(二零二零年：港幣63,439,000元)之賬齡為自收入確認日期起計30日內，而其餘結餘港幣24,532,000元(二零二零年：無)之賬齡為自收入確認日期起計90日以上。

財務報表附註(續)

15 投資工具

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
賬面總值	466,665	598,488
年內確認的減值虧損(附註5(d))	(31,174)	—
賬面淨值	435,491	598,488

本集團投資於投資工具以向一個物業發展項目提供資金。

有關工具按年利率14.15厘計息，原到期日為二零二零年十二月二十日。借款人有權將原到期日連續延長一年期五次，即各延長期屆滿之日可延期一年。截至二零二一年十二月三十一日止年度，借款人行使第二次延長選擇權，有關工具之到期日延長至二零二二年十二月二十日。

有關工具由借款人之控股公司提供擔保。結餘其中港幣305,008,000元(二零二零年：港幣413,176,000元)以借款人之股權作抵押，而其餘結餘港幣161,657,000元(二零二零年：港幣185,312,000元)為無抵押。

有關本集團信貸政策及投資工具所產生信貸風險之進一步詳情載於附註22(a)。

16 其他現金流量資料

(a) 除稅前盈利與經營所得之現金之對賬如下：

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
除稅前盈利		474,255	203,333
就以下各項調整：			
應佔聯營公司業績		(99,181)	(8,259)
融資收入	5(a)	(2,685)	(8,145)
融資成本	5(b)	33,015	38,578
折舊	11(a)	11,384	10,426
投資物業公允價值(增加)/減少淨額	11(a)	(191,263)	56,173
投資工具之利息收入	3(a)	(87,641)	(84,469)
應收賬款減值虧損	5(d)	1,681	2,539
投資工具減值虧損	5(d)	31,174	—
營運資金變動：			
應收賬款及其他應收款項增加		(86,596)	(8,718)
其他應付款項及應計費用增加		34,749	45,547
經營所得之現金		118,892	247,005

財務報表附註(續)

16 其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表詳列本集團融資活動所產生負債之變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債指現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量之負債。

	租賃負債 港幣千元 (附註18)	銀行貸款 港幣千元 (附註19)	總計 港幣千元
於二零二一年一月一日	69,989	1,231,703	1,301,692
融資現金流量之變動：			
償還銀行貸款	-	(10,636)	(10,636)
已付租賃租金之資本部分	(11,197)	-	(11,197)
已付租賃租金之利息部分	(2,989)	-	(2,989)
已付利息開支及其他融資費用	-	(25,493)	(25,493)
融資現金流量之變動總額	(14,186)	(36,129)	(50,315)
匯兌調整	(683)	(18,032)	(18,715)
其他變動：			
利息開支(附註5(b))	2,989	30,026	33,015
其他變動總額	2,989	30,026	33,015
於二零二一年十二月三十一日	58,109	1,207,568	1,265,677

財務報表附註(續)

16 其他現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬(續)

	來自一間 中介控股公司 之貸款 港幣千元	租賃負債 港幣千元 (附註18)	銀行貸款 港幣千元 (附註19)	總計 港幣千元
於二零二零年一月一日	424,600	61,462	771,937	1,257,999
融資現金流量之變動：				
償還一間中介控股公司貸款	(395,029)	–	–	(395,029)
新銀行貸款所得款項	–	–	402,691	402,691
償還銀行貸款	–	–	(9,995)	(9,995)
已付租賃租金之資本部分	–	(9,731)	–	(9,731)
已付租賃租金之利息部分	–	(5,489)	–	(5,489)
已付利息開支及其他融資費用	(16,574)	–	(23,070)	(39,644)
融資現金流量之變動總額	(411,603)	(15,220)	369,626	(57,197)
匯兌調整	(29,571)	1,562	64,953	36,944
其他變動：				
年內因訂立新租賃以致租賃負債增加	–	16,696	–	16,696
應付予一間中介控股公司款項減少	8,672	–	–	8,672
利息開支(附註5(b))	7,902	5,489	25,187	38,578
其他變動總額	16,574	22,185	25,187	63,946
於二零二零年十二月三十一日	–	69,989	1,231,703	1,301,692

財務報表附註(續)

17 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
其他應付款項	18,504	18,559
已收租務及其他按金	24,491	23,935
應計費用	65,631	53,804
應付一間聯營公司款項(附註13(b))	119,161	95,561
應付一間中介控股公司款項(附註(a))	66,673	36,593
應付同系附屬公司款項(附註(a))	1,162	448
	295,622	228,900

(a) 應付一間中介控股公司及同系附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(b) 除就物業收取之租務及其他按金以及其他應付款項港幣10,006,000元(二零二零年：港幣11,584,000元)預期將於一年後償還外，預期所有其他應付款項、已收租務及其他按金以及應計費用將於一年內支付或按要求償還。

18 租賃負債

於二零二一年十二月三十一日，租賃負債已償還如下：

	二零二一年		二零二零年	
	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元	最低租賃 付款現值 港幣千元	最低租賃 付款總額 港幣千元
一年內	3,881	6,561	11,197	14,194
一年後但兩年內	328	2,949	3,955	6,668
兩年後但五年內	30	7,896	272	8,242
五年後	53,870	302,022	54,565	308,590
	54,228	312,867	58,792	323,500
	58,109	319,428	69,989	337,694
減：未來利息開支總額		(261,319)		(267,705)
租賃負債現值		58,109		69,989

財務報表附註(續)

19 銀行貸款

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
有抵押銀行貸款	1,208,546	1,234,509
資本化其他借貸成本	(978)	(2,806)
銀行貸款總額	1,207,568	1,231,703
指須償還有抵押銀行貸款：		
一年內或按要求	766,287	10,662
一年後但兩年內	-	774,667
兩年後但五年內	441,281	446,374
	441,281	1,221,041
銀行貸款總額	1,207,568	1,231,703

於二零二一年十二月三十一日，本集團有兩筆銀行融資分別為港幣1,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,000,000,000元)(「香港貸款融資」)及75,000,000英鎊(相當於港幣789,653,000元)(二零二零年十二月三十一日：75,000,000英鎊(相當於港幣799,650,000元))(「英國貸款融資」)。

在香港貸款融資及英國貸款融資之中，於二零二一年十二月三十一日已分別動用結餘42,000,000英鎊(相當於港幣442,205,000元)(二零二零年十二月三十一日：42,000,000英鎊(相當於港幣447,804,000元))及72,786,000英鎊(相當於港幣766,341,000元)(二零二零年十二月三十一日：73,786,000英鎊(相當於港幣786,705,000元))。

香港貸款融資按倫敦銀行同業拆息加年利率2.1厘計息，以本集團若干附屬公司(「香港附屬公司」)之股權的股份押記及香港附屬公司之所有租金相關應收款項之浮動押記作抵押，並由本公司作擔保。其由動用日期起計初始為期12個月，12個月初始期結束後，本集團可行使不超過四次連續12個月延期選擇權，惟須符合若干延期條件。

香港貸款融資須遵守與香港附屬公司及本公司之財務比率有關之契諾，以及香港附屬公司直屬控股公司履行其責任維持其於香港附屬公司已發行股本之實益權益及本公司最終控股公司履行其責任維持其於本集團一間附屬公司全部已發行股本至少30%之實益權益。

英國貸款融資按倫敦銀行同業拆息加年利率1.95厘計息，以一間附屬公司(「英國附屬公司」)持有之全部資產作抵押，當中包括本集團於二零二一年十二月三十一日位於英國之投資物業港幣1,323,446,000元(二零二零年十二月三十一日：港幣1,123,071,000元)。該筆融資須按還款時間表分期攤還，並將於二零二二年一月十六日到期。該貸款已於二零二二年一月十四日續期(見附註26(c))。

財務報表附註(續)

19 銀行貸款(續)

英國貸款融資須遵守與若干英國附屬公司之財務狀況比率表有關之契諾，以及其直屬控股公司履行其責任維持其於該英國附屬公司已發行股本之實益權益。

於二零二一年十二月三十一日，本集團沒有違反任何與提取融資有關之契諾。倘本集團違反契諾，則須按要求支付所提取融資。本集團定期監察其遵守該等契諾之情況。

20 於綜合財務狀況表之遞延稅項

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債／(資產)組成部分及其於年度之變動：

	折舊免稅額 超過相關折舊 港幣千元	稅務虧損之 未來利益 港幣千元	投資物業 重新估值 港幣千元	總計 港幣千元
自下列各項產生之遞延稅項：				
於二零二一年一月一日	45,951	(64)	-	45,887
於損益中支銷	2,080	(1,288)	10,805	11,597
匯兌差額	-	13	(109)	(96)
於二零二一年十二月三十一日	48,031	(1,339)	10,696	57,388
於二零二零年一月一日	43,880	(399)	-	43,481
於損益中支銷	2,071	335	-	2,406
於二零二零年十二月三十一日	45,951	(64)	-	45,887
			二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已於綜合財務狀況表確認之遞延稅項負債淨值			57,388	45,887

未經確認之遞延稅項資產：

由於在二零二一年十二月三十一日無法確定是否有可用作抵銷有關遞延稅項資產之日後應課稅盈利，故本集團尚未就累計稅務虧損確認為數港幣910,000元(二零二零年：港幣297,000元)之遞延稅項資產。此等稅項虧損於現時稅務法規下並無到期日。

財務報表附註(續)

21 總權益

(a) 權益部分之變動

本集團綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。以下載列本公司各個別權益部分於年初及年終之變動詳情。

本公司

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二一年一月一日	3,895	1,030,877	625,724	1,660,496
二零二一年內之權益變動：				
年內盈利及全面收益總額	-	-	536	536
已批准之上年度末期股息(附註9(b))	-	-	(35,058)	(35,058)
於二零二一年十二月三十一日	3,895	1,030,877	591,202	1,625,974
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	3,895	1,030,877	335,035	1,369,807
二零二零年內之權益變動：				
年內盈利及全面收益總額	-	-	325,747	325,747
已批准之上年度末期股息(附註9(b))	-	-	(35,058)	(35,058)
於二零二零年十二月三十一日	3,895	1,030,877	625,724	1,660,496

財務報表附註(續)

21 總權益(續)

(b) 股本

本公司

	二零二一年		二零二零年	
	股份數目	金額 港幣千元	股份數目	金額 港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	750,000,000	7,500	750,000,000	7,500
已發行及繳足：				
於一月一日及十二月三十一日之普通股 (每股面值港幣0.01元)	389,527,932	3,895	389,527,932	3,895

(c) 股份溢價

股份溢價賬受開曼群島公司法規管，並可由本公司根據組織章程大綱及細則之條文(如有)按本公司不時釐定之方式應用，包括但不限於(a)向權益股東作出分派或派付股息；(b)繳足將發行予權益股東作為繳足紅股之本公司未發行股份；(c)在開曼群島公司法第37條之規定規限下贖回及購回股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行本公司任何股份或債券之費用或就此支付之佣金或給予之折扣。

除非本公司於緊隨建議作出分派或派付股息日期後有能力償還日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向權益股東作出分派或派付股息。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表所產生之所有匯兌差額。有關儲備根據附註2(q)所載會計政策處理。

財務報表附註(續)

21 總權益(續)

(e) 資本管理

本集團管理資本主要旨在保障本集團之持續經營能力及應付其財務責任以及繼續為股東帶來回報並且令其他利益相關者受惠。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，以在較高借貸水平可能帶來較高股東回報與維持穩健資金狀況所帶來裨益及保障之間取得平衡，並因應本集團業務組合及經濟環境轉變調整資本架構。

本集團審閱債務淨額對權益比率及現金流量需求以監察其資本架構，並計及其未來財務責任及承擔。為此，本集團界定債務淨額為計息借貸及租賃負債總額減銀行結餘及現金。股東權益包括本公司已發行股本及股東應佔儲備。

於報告期末之債務淨額對權益比率如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
計息借貸(附註19)	1,207,568	1,231,703
租賃負債(附註18)	58,109	69,989
減：銀行結餘及現金	(811,937)	(610,851)
債務淨額	453,740	690,841
股東權益	4,299,885	3,911,538
債務淨額對權益比率	10.6%	17.7%

本公司或其任何附屬公司概無受外部強加之資本要求規限。

財務報表附註(續)

22 財務風險管理及公允價值

本集團於一般業務過程中面對信貸、流動資金、利率及外匯風險。本集團所承受該等風險以及本集團為管理該等風險所採納財務風險管理政策及常規如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合約責任而導致本集團財務損失之風險。本集團之信貸風險主要源自應收賬款及其他應收款項、應收一間聯營公司款項、應收集團公司款項及投資工具。本集團所面對銀行結餘及現金產生之信貸風險有限，原因是交易對手為銀行及信貸評級良好之財務機構，本集團對此認為信貸風險較低。

應收賬款

本集團已制定信貸風險管理政策，據此對所有需要超過一定金額的信貸的客戶均須進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往到期作出付款的記錄及目前的支付能力，並計及客戶的特定資料以及有關客戶經營所在經濟環境的資料。應收賬款自賬單日期起計15至90日內到期。正常情況下，本集團不會收取客戶的抵押品。

本集團於客戶營運所屬的行業或所在的國家並無重大信貸集中風險，因此重大信貸集中風險主要由於本集團與個別客戶往來時須承受重大風險所致。

本集團按相等於全期預期信貸虧損之金額計量應收賬款虧損撥備，有關金額乃使用撥備矩陣計算得出。鑑於本集團過去並無錄得任何重大信貸虧損，並持有足夠來自租戶之租務按金以承擔潛在信貸風險，故預期信貸虧損撥備並不重大。

年內應收賬款虧損撥備賬的變動如下：

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於一月一日的結餘	2,539	—
年內確認的減值虧損(附註5(d))	1,681	2,539
撤銷	(2,267)	—
於十二月三十一日的結餘	1,953	2,539

財務報表附註(續)

22 財務風險管理及公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

投資工具

於報告期末，投資工具之最高信貸風險及關鍵條款披露於附註15。本年度投資工具減值撥備變動情況如下。

	二零二一年 千元	二零二零年 千元
於一月一日的結餘	-	-
年內確認的減值虧損(附註5(d))	31,174	-
於十二月三十一日的結餘	31,174	-

年內，管理層認為投資工具的信貸風險自初始確認後顯著增加。本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額(按有關工具預期壽命內現金差額的現值計算)確認虧損撥備。現金差額為根據合約應付本集團之現金流量與本集團預期收取之現金流量之間的差額。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，已作出減值虧損港幣31,174,000元(二零二零年：無)。

其他應收款項、應收一間聯營公司款項及應收集團公司款項

其他應收款項、應收一間聯營公司款項及應收集團公司款項於報告期末審閱，以確保就無法收回金額作出足夠減值虧損。

財務報表附註(續)

22 財務風險管理及公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本公司及本集團全資附屬公司之現金管理主要由本集團中央處理。本集團之政策為定期監察現行及預計流動資金需求以及借貸契約遵守情況(如適用)，確保維持充足現金儲備以應付其短期及較長期流動資金所需。

下表詳述於報告期末本集團財務負債之餘下合約年期，乃以合約未折現現金流量及本集團可被要求償還之最早日期為基準：

	合約未折現現金流量				總額	賬面值
	一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二一年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	285,616	8,438	1,568	-	295,622	295,622
銀行貸款	777,064	10,064	456,929	-	1,244,057	1,207,568
租賃負債	6,561	2,949	7,896	302,022	319,428	58,109
	1,069,241	21,451	466,393	302,022	1,859,107	1,561,299

	合約未折現現金流量				總額	賬面值
	一年內或 應要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零二零年十二月三十一日						
其他應付款項及應計費用	217,316	9,387	2,197	-	228,900	228,900
銀行貸款	35,729	786,250	471,377	-	1,293,356	1,231,703
租賃負債	14,194	6,668	8,242	308,590	337,694	69,989
	267,239	802,305	481,816	308,590	1,859,950	1,530,592

財務報表附註(續)

22 財務風險管理及公允價值(續)

(c) 利率風險

利率風險為金融工具之未來現金流量公允價值因市場利率變動而產生波動之風險。於二零二一年十二月三十一日，本集團利率風險主要源於來自銀行貸款。按浮息計息之借貸導致本集團承受現金流量利率風險。

敏感度分析

於二零二一年十二月三十一日，倘估計利率普遍上升／下降100個基點而所有其他變數保持不變，則本集團除稅後盈利及保留盈利將減少／增加約港幣9,900,000元(二零二零年：港幣10,010,000元)。

上述敏感度分析顯示，假設利率於報告期末出現變動，則本集團除稅後盈利(及保留盈利)以及綜合權益之其他組成部分將即時有變。分析乃以二零二零年的相同基準進行。

(d) 外匯風險

於二零二一年十二月三十一日，本集團之資產及營運地位於香港、美國及英國，現金流量主要分別以港幣、美元及英鎊計值。因此，本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日並無承受重大外匯風險。

(e) 公允價值

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，所有金融工具乃按與其公允價值並無重大差異之金額列賬。

23 承擔

於二零二一年十二月三十一日尚未償還亦無於財務報表撥備之資本承擔如下：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已訂約	280,071	27,042

財務報表附註(續)

24 與關聯方重大交易

(a) 除本綜合財務報表其他章節披露之交易及結餘外，本集團於日常業務過程中曾與關聯方進行下列重大交易：

	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
已收／應收以下人士之資產管理費收入(附註(i))		
—一間中介控股公司	114,822	130,213
—同系附屬公司	113,915	107,121
已收／應收以下人士之管理及行政費收入(附註(ii))*		
—一間中介控股公司	176	157
—一間同系附屬公司	414	382
已付／應付予一間中介控股公司之管理及行政費(附註(ii))*	7,129	9,462
已付／應付予一間同系附屬公司之資訊科技相關服務費(附註(iii))*	661	1,225
已收／應收一間同系附屬公司之租金收入(附註(iv))*	73	—
已付／應付同系附屬公司之租金開支(附註(iv))*	678	—
已付／應付以下人士之項目管理費(附註(v))*		
—一間中介控股公司	292	—
—一間同系附屬公司	560	—
主要管理人員薪酬(附註(vi))	10,681	7,950

附註：

- (i) 資產管理費收入按雙方協定之條款收取。應收一間中介控股公司及同系附屬公司款項詳情載於附註14(b)。該等交易構成上市規則第14A章所界定之持續關連交易。
 - (ii) 管理及行政費按雙方協定之條款收取。應收／應付中介控股公司及同系附屬公司款項之詳情載於附註14(b)及17(a)。
 - (iii) 資訊科技相關服務費按雙方協定之條款收取。應付同系附屬公司款項之詳情載於附註17(a)。
 - (iv) 租金按相應之租賃協議收取。應收／應付同系附屬公司款項之詳情載於附註14(b)及17(a)。
 - (v) 該等交易按相應之合約條款進行。應付一間中介控股公司及同系附屬公司款項之詳情載於附註17(a)。
 - (vi) 主要管理人員指本公司董事。
- * 根據上市規則，該等交易構成本公司之持續關連交易，並獲豁免遵守股東批准、年度審閱及一切披露規定。

財務報表附註(續)

25 公司財務狀況表

	附註	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元
非流動資產			
於附屬公司之權益	12	1,168,626	1,273,189
流動資產			
其他應收款項		286	276
應收一間中介控股公司款項		32,052	–
銀行結餘及現金		569,253	456,566
		601,591	456,842
流動負債			
其他應付款項及應計費用		(4,312)	(3,585)
應付予一間同系附屬公司款項		(353)	–
應付予一間中介控股公司款項		–	(8,061)
應付予附屬公司款項		(139,469)	(57,885)
應付稅項		(109)	(4)
		(144,243)	(69,535)
流動資產淨值		457,348	387,307
資產淨值		1,625,974	1,660,496
資本及儲備	21(a)		
股本		3,895	3,895
儲備		1,622,079	1,656,601
總權益		1,625,974	1,660,496

於二零二二年三月二十五日獲董事會批准及授權刊發。

孫嘉
董事

關東武
董事

財務報表附註(續)

26 報告期後之非調整事項

- (a) 於二零二一年十一月二十二日，本集團與一間同系附屬公司(由本公司控股股東全資擁有)訂立買賣協議，以收購Enigma Company Limited(「Enigma」)之全部已發行股本及Enigma及其附屬公司應付的股東貸款，現金代價為港幣852,922,000元(可予調整)。收購事項已於二零二二年一月三十一日完成。Enigma為一間投資控股公司，透過其附屬公司在香港持有物業。截至二零二一年十二月三十一日，已就本次收購支付按金港幣42,646,000元。有關上述收購之詳情已於本公司日期為二零二一年十一月二十二日及二零二二年一月三十一日的公告及本公司日期為二零二一年十二月三十一日的通函內披露。收購事項分別構成上市規則第14章及14A章界定之須予公佈的交易及關連交易。
- (b) 於二零二二年一月二十一日，本集團與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議，以出售Lithium Real Estate (Jersey) Limited(「Lithium Jersey」)的全部已發行股本，現金代價為38,515,000英鎊(相當於港幣405,517,000元)。出售事項已於二零二二年一月二十八日完成(「完成」)。完成後，由於買方已促使Lithium Jersey按對額基準償還全部有關貸款，本集團亦已收取相等於Lithium Jersey結欠之股東貸款之金額18,552,000英鎊(相當於港幣195,331,000元)。於完成時，Lithium Jersey持有位於13-17 Bury Street and 12, 14, 16 Ryder Street, London, SW1Y 6QB, United Kingdom之Ryder Court。上述出售之詳情已於本公司日期為二零二二年一月二十一日及二零二二年一月二十八日之公告及本公司日期為二零二二年二月二十五日之通函內披露。出售事項構成上市規則第14章界定之須予公佈的交易。
- (c) 於二零二二年一月十四日，Lithium Jersey與其往來銀行簽立協議，以再融資一筆原於二零二二年一月十六日到期之72,786,000英鎊(相當於港幣766,341,000元)之貸款(「銀行貸款」)。經續期之貸款按英鎊隔夜銀行間平均利率加約年利率2厘計息，並將於二零二五年一月十三日到期。Lithium Jersey有權於各延長期屆滿後將原到期日連續延長一年期兩次。完成後，就銀行貸款而言，買方已促使Lithium Jersey償還銀行貸款及免除／或解除若干有關銀行貸款之抵押文件。該等財務報表概無因本次再融資而作出任何調整，因此貸款於報告期末按流動負債呈列。

財務報表附註(續)

27 已頒佈但尚未於截至二零二一年十二月三十一日止年度生效之修訂、新準則及詮釋可能構成之影響

截至此等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會／香港會計師公會已頒佈多項修訂及一項新準則(即國際財務報告準則／香港財務報告準則第17號「保險合約」)，惟於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未生效，故未有於此等財務報表內採納。此等發展包括以下可能與本集團有關者。

	於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際財務報告準則／香港財務報告準則第3號之修訂「概念框架的提述」	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第16號之修訂「物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項」	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第37號之修訂「虧損合約－履行合約之成本」	二零二二年一月一日
二零一八年至二零二零年週期之國際財務報告準則／香港財務報告準則年度改進	二零二二年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第1號之修訂「將負債分類為流動或非流動」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第1號及國際財務報告準則／ 香港財務報告準則實務報告第2號之修訂「會計政策的披露」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第8號「會計估計之定義」	二零二三年一月一日
國際會計準則／香港會計準則第12號「與單一交易產生之資產及負債有關之遞延稅項」	二零二三年一月一日

本集團現正評估預期此等發展於首次應用期間之影響。截至目前，本集團認為採納此等發展不大可能對綜合財務報表構成重大影響。

附屬公司總覽

於二零二一年十二月三十一日

以下總覽僅包括主要影響本集團業績、資產或負債之附屬公司之詳情。

附屬公司名稱	註冊成立地	營業地點	已發行股本	擁有權比例			主要業務	
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有		
富裕萊有限公司	香港	香港	普通股份	港幣1元	100%	-	100%	物業投資
Brannan Two Limited	開曼群島	開曼群島	普通股份	1美元	100%	100%	-	提供資產管理服務
Cheer Win Limited	香港	香港	普通股份	港幣1元	100%	-	100%	物業投資
Chericourt Company Limited	香港	香港	普通股份	港幣1,000,000元	100%	-	100%	物業投資
Lithium Real Estate (Jersey) Limited	英國	英國	普通股份	27,420,000英鎊	99.95%	-	99.95%	物業投資
顯澤有限公司	香港	香港	普通股份	港幣1,000元	100%	-	100%	物業重建
Supreme J Limited	開曼群島	開曼群島	普通股份	1美元	100%	-	100%	投資控股
Vanke Best Company Limited	香港	香港	普通股份	港幣1元	100%	-	100%	提供行政服務
Vanke Holdings (Hong Kong) Company Limited	香港	香港	普通股份	港幣250,000元	80%	-	80%	提供資產管理及行政服務
Vanke Overseas Management Holding Company Limited	英屬處女群島	英屬處女群島	普通股份	1美元	100%	100%	-	投資控股
Vanke Overseas UK Management Limited	英國	英國	普通股份	3,850英鎊	100%	-	100%	提供投資諮詢及資產管理服務
Vanke US Management LLC	美國	美國	普通股份	10,000美元	80%	-	80%	提供資產管理服務
Vanke US MGMT Holdco LLC	美國	美國	普通股份	無	100%	-	100%	投資控股
Wkdeveloper Limited	英屬處女群島	香港	普通股份	1美元	100%	-	100%	投資控股

附屬公司總覽(續)

於二零二一年十二月三十一日

附屬公司名稱	註冊成立地	營業地點	已發行股本	擁有權比例			主要業務
				本集團之 實際權益	由本公司 持有	由附屬公司 持有	
WK Parking Limited	香港	香港	普通遞延股份 港幣18,000,000元 港幣2,000,000元 (附註(a))	100%	-	100%	物業投資
WK Property Financial Limited	香港	香港	普通股份 港幣840元	100%	-	100%	投資控股、物業投資及 集團財務公司
657-667 Mission Vanke B Offshore LLC	美國	美國	普通股份 15,238,138美元	100%	-	100%	投資控股

附註：

- (a) 遞延股份由本公司前任董事實益擁有之公司永南有限公司及得極有限公司持有。根據WK Parking Limited之組織章程大綱及細則，遞延股份持有人實際上無權獲派股息或收取WK Parking Limited任何股東大會之通告或出席有關大會或在會上投票；除非在清盤時WK Parking Limited將予歸還的資產超過港幣100,000,000,000元，否則遞延股份持有人無權在清盤時獲得任何分派。

物業項目總覽

於二零二一年十二月三十一日

(a) 已完成及持作投資用途

地址	業權約滿年份	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	種類	實際權益
香港新界葵涌丈量約444約地段299號之 餘段和宜合道63號及打磚坪街70號 麗晶中心	2047	103,500	657,000 (所餘部分)	工業/貨倉	100%
Ryder Court, 12-14 Ryder Street, St James's, SW1, London, United Kingdom	2141	23,088	75,813	辦公室	99.95%

(b) 持作重建用途

地址	業權約滿年份	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	種類	實際權益	估計竣工年份
香港北角春秧街 62、64、66及68號	2071	4,340	65,100	酒店	100%	2022

(c) 已完成及持作出售用途

地址	業權約滿年份	地盤面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	種類	實際權益	估計竣工年份
香港 新界荃灣 西鐵荃灣西站 荃灣市地段402號 柏傲灣	2063	148,586	675,021	住宅	20%	2018

* 截至本報告日期，全部983個單位已售出。

五年財務摘要

集團業績

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收入	461,205	474,524	251,477	101,780	96,460
本年度盈利	424,692	185,726	133,349	676,843	155,149
以下人士應佔					
本公司股東	424,580	185,746	133,363	676,843	155,149
非控股權益	112	(20)	(14)	-	-
	424,692	185,726	133,349	676,843	155,149

綜合財務狀況表撮要

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港幣千元	二零二零年 港幣千元	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
非流動資產	4,509,754	4,784,477	4,262,236	2,306,572	2,053,988
流動資產淨值	343,370	453,031	366,238	1,401,161	985,802
總資產減流動負債	4,853,124	5,237,508	4,628,474	3,707,733	3,039,790
非流動負債	(552,897)	(1,325,720)	(863,940)	(40,966)	(38,180)
資產淨值	4,300,227	3,911,788	3,764,534	3,666,767	3,001,610
以下人士應佔權益：					
本公司股東	4,299,885	3,911,538	3,764,267	3,666,767	3,001,610
非控股權益	342	250	267	-	-
總權益	4,300,227	3,911,788	3,764,534	3,666,767	3,001,610